PŘÍLOHA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

VOLARY

návrh pro opakované veřejné projednání






ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který územní plán vydal:
Zastupitelstvo města Volary

datum nabytí účinnosti územního plánu:
XXX

pořizovatel:
Městský úřad Prachatice, Odbor stavebně správní a regionálního rozvoje

oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Mgr. Vlastimil Lukášek

OBSAH

1 PŘIPOMÍNKY V RÁMCI VSTUPNÍ ANALÝZY UP VOLARY 5

2 PŘIPOMÍNKY KE SPOLEČNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU UP VOLARY 30

3 PŘIPOMÍNKY K OPAKOVANÉMU SPOLEČNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚP VOLARY..... 51

4 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ..... 58

5 NÁMITKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ 61

1 PŘIPOMÍNKY V RÁMCI VSTUPNÍ ANALÝZY UP VOLARY

VOLARY				
1	Jaroslav Maxa, Soumarský most 375		2796/1	**Vyhovuje se částečně. Polovina pozemku vhodně doplňující urbanistický půdorys zástavby zařazena do plochy soukromé zeleně Z-8. Zbývající část pozemku zůstává vymezena jako plocha zemědělská.** Z-8 Plocha je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této místní části města Volary. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na využití pro zahradu, popř. další činnosti slučitelné s hlavním využitím.
3	Pavel Burgr, Stogrova hur 416, Volary		4473/3	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Jedná se historicky o nezastavěný pozemek. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
4	Naděžda Horelicová, Nové Hrady 158		670/19 5129/20	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Jedná se historicky o nezastavěný pozemek. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

5	Věra Bajerová, K Potoku 2955, Tábor		st.7	**Vyhovuje se.** Pozemek zařazen do ploch stávajících smíšených obytných.
6	Marie Smažiková, sídl. míru 280, Volary		2713/1	**Částečně se vyhovuje. Pozemek zařazen do plochy soukromé zeleně.** Plocha je vymezována v bezprostřední návaznosti na stávající plochu smíšenou obytnou z důvodu doplnění zeleně. Plocha je vymezena za účelem umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.
7	Anna Pročková, Prachatická 395, Volary		1326/19 1326/17 1326/16	**Vyhovuje se částečně**. Pozemky č.1326/19, část 1326/16 a navazující pozemky č.1326/18, 1326/10 a 1326/15 vymezeny jako zastavitelná plocha S-40, pozemek č.1326/17 vymezen zčásti jako zemědělská plocha a zčásti jako plocha smíšená nezastavěného území . Plocha svým vymezením vhodně doplňuje urbanistický půdorys, nevyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
8	Libušková Marie, Volary Bobková Miluše, Volary 63		1090/1	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (nežádoucí vliv na krajinný ráz). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
9	Martin Papoušek, Sídliště Míru 283, Volary		1536/4	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek

				je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (střet s II.zónou CHKO, nežádoucí vliv na krajinný ráz). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek se nachází i v návaznosti na naučnou stezku Zlatá stezka a dále na křížovou cestu, která by neměla být novými záměry pro výrobu zemědělskou nebo i bydlení znehodnocena. Pozemek se dále nachází zcela ve volné krajině bez návaznosti na sítě technické infrastruktury. Plocha zemědělská umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb, např. seník, zimoviště skotu, výběhy.
10	Karel Pocklan, Česká 77, Volary		465/9 466 4765/2	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.** Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemky se převážně nacházejí na bonitně nejcennějších půdách (v 1.třídě ochrany), jejichž využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán.
11	Jiří Jaroš, Helena Jarošová, 5. Května Sušice		1166/1 1166/2 1166/3	**Vyhovuje se částečně. Pozemky z části vymezeny jako zastavitelná plochy bydlení B-16, zbývající část jako plocha zemědělská.** Plocha B-16 vymezena v rozsahu cca 1/3 uvedených pozemků tak, aby vhodně doplňovala urbanistický půdorys města. Požadavek nevyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Nová zástavba se musí přizpůsobit prostředí nedalekého hřbitova a respektovat podmínky ochrany aleje památných stromů. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
12	Kubešová Stanislava, Soumarská 59, Volay		1033/12 St.2007	**Vyhovuje se**. Stavební pozemek st.č.2007 se stávající zemědělskou stavbou zařazen do zastavěného území a vymezen jako plocha smíšená obytná. Plocha vymezena ve větším rozsahu, aby umožňovala nezbytné změny stavby (např. přístavbu apod.). Pozemek 1033/12 ponechán v plochách zemědělských, na kterých je umožněno umístění dalších staveb a zařízení

				potřebných k zajištění zemědělské výroby, např. seníky, přístřešky pro zvířata apod.
13	Iljev Roman, 5. Května 249, Volary		1056/2	Na pozemku je umístěna příjezdová cesta k rodinným domům. Taktéž velikost pozemku neumožňuje jiné využití než jako příjezdová cesta.
14	Libor Novák, Budějovická 38, Volary		5506	**Vyhovuje se.** Pozemek zařazen do plochy výroby a skladování 2. Kategorie, umožňující požadované využití.
15	Milada Bastová, Břízová 253, Moravský Krumlov Helena Zvoníčková, U retexu 629, Klatovy Naděžda Jakschová, Věžní 52, Prachatice Jan Kanov, Klicperová 310, Městec Králové		398	**Částečně se vyhovuje, pozemek je z části zařazen do zastavitelné plochy B-6** Plocha navazuje na zastavěné území a rozvíjí levostrannou zástavbu podél místní komunikace. Plocha je vymezena z důvodu dotvoření zástavby v této části města, společně s plochou B-7 dojde k vhodnému doplnění zastavěného území. Další pokračování zástavby by představovalo nekoncepční formu využití nezastavěného území. Pozemek je veden jako nezemědělský pozemek, nedotýká se tak zájmů ochrany ZPF. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
16	Kučera Pavel, Náměstí 25 Volary		2256/19 St.1434	**Vyhovuje se**. Stavební pozemek st.č.1434 se stávající zemědělskou stavbou zařazen do zastavěného území a vymezen jako plocha smíšená obytná. Pozemek 2256/19 je z části vymezen jako plocha soukromé zeleně, jako plocha vodní, plocha zemědělská a jako plocha smíšená nezastavěného území. V ploše zemědělské je umožněno provozování kynologické činnosti. Další rozvoj pozemků je omezen koridorem územní rezervy VTL plynovodu R-T1.
17	Milan Sládeček, Soumarská 56, Volary Josef Zámečník, Příčná 527, Volary	17a	172/20	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen jako plocha smíšená obytná S-51.** Zastavitelná plocha S-51. Plocha je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému

				uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
		17b	325	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Přes pozemek prochází trasa VTL plynovodu a nachází se v lokálním biocentru.
		17c	720/9 1044/46	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Přes pozemky prochází lokální biokoridor, po pozemku č.1044/46 vede trasa VTL plynovodu.
		17d	1546	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy

				bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
18	Blaško Ivo, Prachatická 353, Volary		3320/8	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek nevhodný pro umístění zástavby rodinných domů. Jednak pozemek navazuje přímo na plochy výroby a skladování a dále se nachází v ochranném pásmu silnice I. třídy. Taktéž nelze pozemek napojit na dopravní infrastrukturu, nelze umístit sjezd ze silnice I. třídy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
19	Bohumil Kafka, Sídl Míru 276, Volary		3718/20 3718/21	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Přes pozemky vede el. vedení včetně ochranného pásma a nacházejí se ve vzdálenosti 50m od hranice lesa.

20	Jiří Kadlec, Mlýnská 490, Volary		1210/10	**Vyhovuje se.** Pozemek zahrnut do stávajících ploch smíšených obytných. Pozemek v současné době zčásti využíván jako zahrada k přilehlému rodinnému domu.
21	Hana Jíchová, Soumarský most 207, Volary		4647/12	**Vyhovuje se.** Pozemek vymezen jako plocha soukromé zeleně.
22	ZEFA Volary, Pivovarská 197, Prachatice		1041/351	**Vyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha přestavby S-53**. Plocha navazuje na stávající zemědělský areál, který je určen pro transformaci na smíšenou obytnou funkci. Tím je dána možnost budoucí rehabilitaci celého areálu. Budoucí využití této plochy může být variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.
	Ing. Jana Šimková, za Sokolovnou 169, Mirotice	23a	1056/25	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. I když navazuje na stávající dva pozemky rodinných domů, další zahuštění zástavby v této lokalitě již není žádoucí. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
		23b	1056/23 5054	**Vyhovuje se částečně. Pozemky jsou z části vymezeny jako zastavitelná plocha bydlení B-12, zbývající část jako plocha zemědělská.** Zastavitelná ploch bydlení je vymezena podél komunikace III.třídy. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Vymezení zastavitelné plochy respektuje kompoziční osu sever – jih. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.

			260/28	Parcela nenalezena.
		23c	360/28 360/22 360/30 399/1 360/26	**Nevyhovuje se. Pozemky jsou vymezeny jako plocha specifického občanského vybavení Ox-1 a částečně jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
		23d	1041/357 1041/358 1041/362 1041/361 1041/349 1041/32 1041/363	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Navazují na rozsáhlý zemědělský areál navržený k přestavbě na bydlení (plocha přestavby S-53). Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Lokalita je dále dotčena koridorem VVN 110kV Těšovice-Volary jako záměru nadmístního významu.
		23e	1190 1192/2	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Navazují na zadní trakty a zahrady rodinných domů v ulici Šumavská, které vytvářejí jasně definovanou hranici města. Pozemky jsou bez dopravního přístupu a návaznosti na technickou infrastrukturu. Požadavek neleží

				v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
24	Ing. František Šimek, Pivovarská 959, Prachatice		1041/36	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Nepřímo navazuje na rozsáhlý zemědělský areál navržený k přestavbě na bydlení (plocha přestavby S-53). Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek je dále dotčen koridorem VVN 110kV Těšovice-Volary jako záměru nadmístního významu.
25	Ing.Jiří Škrňa, Sídliště Míru 252, Volary Martin Bohm, Volary Samota 269		740/3 647/1 648/1	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská. Pozemek č.parc.648/1 je vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

26	NDCon s.r.o., Zlatnická 10/1582, Praha		3108/10 5506	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen jako plocha výroby a skladování 2. Kategorie.**
27	Nemo reality, Kostelní náměstí 17, Prachatice Judr. Igor Nitranský, Vítějovice 190 Mgr. Pavel Jezl, Budějovické Předměstí, Otavská 1110, Písek	27a	4526/2	**Vyhovuje se částečně. Část pozemku vymezena jako zeleň soukromá, zbývající část pozemku vymezena plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemek se nachází v území charakteristickou rozptýlenou zástavbou. Koncepce ÚP je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby. Z tohoto důvodu pozemek pro výstavbu rodinného domu není vhodný. Část pozemku je proto vymezena jako zeleň soukromá (zahrada) jako nezbytné zázemí ke stávajícímu rekreačnímu objektu. Zbývající část pozemku vymezena v souladu s jeho charakterem jako plocha smíšená nezastavěného území.
		27b	172/16	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen jako součást zastavitelné plochy S-35.** Pozemek se nachází v proluce mezi stávající obytnou zástavbou a čerpací stanicí pohonných hmot. Využitím pozemku dojde k logickému dokončení zástavby v Soumarské ulici. Požadavek je v souladu s urbanistickou strukturou města a vychází ze základní kompoziční osy východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity. Plocha je vymezena již ve stávajícím územním plánu Volary, tím je zajištěna kontinuita a návaznost územně plánovací činnosti.
		27c	4186/2 4186/3 4194	**Nevyhovuje se. Pozemky jsou nadále vymezeny jako plocha zemědělská. ozemek Kn č. 4194 ja vymezen jako plocha soukromé zeleně.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní technické vybavení území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i

				s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek č.4186/3 je dotčen lokálním biokoridorem.
28	Hubert Máša, Kollárova 427, Volary		st.978	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen jako plocha smíšena obytná stav.**
29	Jana Morongová, Česká 78, Volary		360/31	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává nadále vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemek se převážně nachází na bonitně nejcennějších půdách (v 1.třídě ochrany), jejichž využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán. Zbývající menší část pozemku nacházející se na zemědělské půdě ve IV.třídě ochrany již neumožňuje vytvoření plnohodnotné kompaktní zástavby navazující na zastavěnou část města. Zástavba na pozemku není vhodná i z důvodu, že pozemek se nachází v pohledově exponované poloze z prostoru památkové rezervace a nemovité kulturní památky domu čp.159 a jeho ochranného pásma.
30	Ladislav Kraus, U Stadionu 188, Prachatice		4222/2 4472/4	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Vzhledem k jejich poloze u silnice I. třídy, je využití pro rekreační zástavbu problematické z hlediska splnění hygienických limitů hluku.
31	Vilém Mikšík, Šumavská 174, Volary Karel Frnka, Volary Otakar Čavlečka, VOlary		1150/3	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i

				s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.Vzhledem k jeho poloze u silnice II. třídy, je využití pro obytnou zástavbu problematické z hlediska splnění hygienických limitů hluku.
32	Radek Švec, Nová 309,Volary		360/28	**Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha specifického občanského vybavení Ox-1.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
33	Kvapil Miroslav, Sídliště míru 208, Volary		1056/38	**Částečně se vyhovuje. Pozemek je zčásti vymezen jako zastavitelná plocha smíšená obytná S-47, zbytek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.**
34	Iliev Roman, 5.květnba 249, Volary		1056/8	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. I když navazuje na stávající dva pozemky rodinných domů, další zahuštění zástavby v této lokalitě již není žádoucí. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek z části dotčen lokálním biokoridorem.

35	Vladimír Votava, Soumarská 60, Volary		3455/54	**Částečně se vyhovuje. Pozemek je zčásti vymezen jako zastavitelná plocha smíšená obytná S-53, zbytek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází v klínu mezi koridorem budoucího obchvatu silnice I/39 a stávající silnice v těsně blízkosti jejich napojení. Část pozemku nacházející se mezi koridorem obchvatu a stávající silnicí I/39 je vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná S-53, část pozemku zasahující do koridoru obchvatu je pak vymezena jako plocha zemědělská.
36	Jan Zámečník, Česká 72, Volary		1422/1 1422/2	**Nevyhovuje se. Pozemky jsou nadále vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní technické vybavení území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
37	Jaroslav a Gabriela, Klimentová, Sídl. Míru 283, Volary		1193/4	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do zastavěného území jako plocha bydlení.** Na pozemku je již realizován rodinný dům, jedná se o uvedení územního plánu do souladu s právním stavem území.
38	Vratislav a Andrea Novák, Soumarská 401, Volary		378/1 377/2	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají nadále vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní technické vybavení území. Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemky se převážně nachází na bonitně nejcennějších půdách (v 1.třídě ochrany), jejichž využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující

				veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu.
39	Zuzana a Jaroslav Jarkovská, Náměstí 139, Volary		1041/278 5099/1	**Vyhovuje se. Pozemky vymezeny jako plocha bydlení-stav.** Jde se o pozemky rodinného domu. Jedná se o uvedení územního plánu do souladu s právním stavem území. Plocha vymezená jako bydlení stav.
40	Martin Bohm, Samota 209, Volary		670/7	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. I když navazuje na stávající pozemek rodinného domu, další zahuštění zástavby v této lokalitě již není žádoucí. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
41	Jiřina Tichavská, K.V. Raise 163, Volary		74/1	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do ploch zeleně soukromé (zahrada) stav.**
42	Stanislav Haladej, Nová Kolonie 109, Volary		5109/2	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do plochy přestavby B-11.** Pozemek je v současné době využíván jako zahrádka. Plocha přestavby B-11 navazuje na zastavěné území a je vymezena z důvodu rehabilitace celého území a snahy o zvýšení kvality prostředí. Spolu s navazující navrženou zastavitelnou plochou smíšenou obytnou S-3 dojde k vytvoření jednotného celku určeného pro zástavbu, ucelení zastavěného území a zvýšení nabídky možností výstavby v této části města. S ohledem na velikost obou ploch S-3 a B-11, jež ve výsledku budou tvořit jeden urbanistický celek, je navržena odpovídající plocha veřejného prostranství. Dle stávajícího územního plánu je pozemek vymezen jako plocha

				rekreace, tím je zajištěna kontinuita a návaznost územně plánovací činnosti. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
43	Milan Sládeček, Eva Sládečková, Soumarská 56, Volary		399/4 515/11	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají nadále vymezeny jako plocha zemědělská.** Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemek č.515/11 se nachází na bonitně nejcennější půdě (v 1.třídě ochrany), její využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, a není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Pozemky se nacházejí již za vrcholem (horizontem), který vytváří přirozenou hranici města, zastavěním pozemků by došlo k nevhodnému zásahu do kompaktnosti města a krajinného rázu.
44			3297/4	**Vyhovuje se. Plocha zahrnuta do ploch smíšených obytných stav.**
45			1162 1161/1 1148 1161/16	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají nadále vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Z hlediska urbanistické koncepce je krajně nevhodné, aby docházelo k dalšímu zahušťování zástavby. Lokalita Volarské kotliny je charakteristická roztroušenou zástavbou. Tento charakter částečně narušuje zahrádkářská kolonie. Výstavbou v její návaznosti nebo blízkosti by došlo k dalšímu nežádoucímu narušení tohoto charakteristického znaku. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na

				ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
55			559/1	**Vyhovuje se částečně. Část pozemku zahrnuta do zastavěného území se způsobem využití jako plocha smíšená obytná, část pozemku je vymezena jako plocha soukromé zeleně Z-3, zbývající část pozemku zůstává vymezena jako plocha zemědělská smíšená nezastavěného území.** Do zastavěného území byla zařazena nezbytná část pozemku pro vytvoření zázemí (zahrady) ke stávajícímu rodinnému domu čp. 260. Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. I když navazuje na stávající rodinný dům, další zahuštění zástavby v této lokalitě již není žádoucí. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
56			5558	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do zastavěného území se způsobem využití jako plocha smíšená obytná.** Pozemek v současné době slouží jako zázemí (zahrada) ke stávajícímu rodinnému domu čp. 469.
57			360/6	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do plochy přestavby B-11.** Plocha přestavby B-11 navazuje na zastavěné území a je vymezena z důvodu rehabilitace celého území a snahy o zvýšení kvality prostředí. Spolu s navazující navrženou zastavitelnou plochou smíšenou obytnou S-3 dojde k vytvoření jednotného celku určeného pro zástavbu, ucelení zastavěného území a zvýšení nabídky možností výstavby v této části města.

				S ohledem na velikost obou ploch S-3 a B-11, jež ve výsledku budou tvořit jeden urbanistický celek, je navržena odpovídající plocha veřejného prostranství. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
58			84/4	**Vyhovuje se, pozemek zařazen do zastavitelné plochy B-6** Plocha je vymezována z důvodu dotvoření zástavby v této části města a umožnění jejího dalšího rozvoje. Vymezením těchto ploch dochází k vhodnému doplnění sídelní struktury historicky zformované podél stávající komunikace. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
59			1398/1	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemek se nachází ve volné krajině. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Pozemek se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje a v ochranném pásmu silnice II. třídy.
60			1347/2	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává nadále vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je

				v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek je částečně dotčen koridorem VVN 110kV Těšovice-Volary jako záměru nadmístního významu. Přes pozemek dále prochází vodovodní řad a elektrické vedení VN a leží v ochranném pásmu silnice II. třídy.
61			1350/1 1254/101	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají nadále vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek č.1350/1 je částečně dotčen koridorem VVN 110kV Těšovice-Volary jako záměru nadmístního významu. Přes pozemek dále prochází několik elektrických vedení VN.
62			4181/5	**Vyhovuje se, pozemek zařazen do zastavitelné plochy S-12.** Na pozemku je realizována výstavba rodinného domu. Jako zastavitelná plocha bydlení byl pozemek vymezen již ve stávajícím územním plánu, tím je zajištěna kontinuita a návaznost územně plánovací činnosti.
63	Milena Papoušková Sipplová Sídliště Míru 275, Volary		1124	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (nežádoucí vliv na krajinný ráz). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy

				– požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
64	Josef Švancar, Brodce 1513, Dobříš		5234	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemek se nachází ve volné krajině bez návaznosti na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu.
65	Zámečník Josef, Příčná 527, 38451 Volary		172/20	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen jako plocha smíšená obytná S-51.** Totožný požadavek jako 17a Zastavitelná plocha S-51. Plocha je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha, i když se změněním využitím, je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
66	SJM Šperka Martin a Šperková Iveta, Nová 324, 38451 Volary		4918/2	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává nadále vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině bez návaznosti na dopravní a technické vybavení území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou

				potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území.
71	Boorová Marie Sídliště Míru 7 Volary		3760/3	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (nežádoucí vliv na krajinný ráz). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

MLYNÁŘOVICE				
46	Tischer Ewald, Mlynářovice 10, Volary	1/13	přístřešek na auto – zahrnout do zastavěného území	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do zastavěného území se způsobem využití jako plocha smíšená obytná.**
47	Františka Kramlová, Purkártova 514, Vimperk	319/1	rodinný dům	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do zastavitelné plochy S-21.** Plocha je vymezena v proluce mezi zastavěným územím sídla Mlynářovice a navazující oddělenou zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění zástavba v této části sídla. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.
CHLUM				
2	Růžena Štětinová, Revoluční 597 Volary	578/3 578/4 578/6 588/10	jeden solitérní rodinný dům	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají nadále vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území, pozemek KN č. 578/6 je vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemky jsou částečně dotčeny koridorem územní rezervy VTL plynovodu Horní Planá-Volary pro jako záměru nadmístního významu.
48	Hájek Václav, Martin Luther	34/3	výstavba rodinných domů	**Vyhovuje se částečně. Pozemek č.34/3 a část pozemku č.47 jsou zařazeny do zastavitelné plochy S-16, zbývající část pozemku č.47 zůstává nadále vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území.**

49	Hájek Václav, Martin Luther	34/3 47	výstavba rodinných domů	Vymezená zastavitelná plocha vhodně doplňuje stávající proluku a svým umístěným nenarušuje stávající půdorysné formy historické zástavby. Doplněním proluky dochází k obnově historické sídelní formy. Plocha je vymezována z důvodu umožnění výstavby v této části sídla a logického uzavření zástavby s odkazem na historické založení sídla Chlum. Rozsah vymezené zastavitelné plochy odpovídá historickému zastavění. Plocha umožňuje realizaci doprovodné zeleně, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity. Plocha, i když se změněným využitím, je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
50	František Albert, U sv Petra a Pavla 509, Třebon	č.p. 70, 615/58 615/32	zemědělství a bydlení	**Vyhovuje se částečně. Pozemek KN č. 615/32 je z části vymezen jako zastavitelná plocha smíšená obytná S-34, zbývající část pozemku a pozemek KN č.615/58 jsou vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemky navazují na zastavěné území tvořené dvěma rodinnými domy. Pozemky se nacházejí v uceleném bloku zemědělské půdy a nebyly historicky nikdy zastavěny. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování lánového charakteru sídla Chlum a respektování jeho původního půdorysného uspořádání.
51	Růžena Štětinová, Revoluční 597, Volary	99/1	bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemek nenavazuje na zastavěné území a nachází s v uceleném bloku zemědělské půdy. Pozemek nebyl historicky nikdy zastavěn. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování lánového charakteru sídla Chlum a respektování jeho původního půdorysného uspořádání. Požadavek je v rozporu s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.Pozemek je z velké části dotčen ochrannými pásmy dvou vedení VN.

52	Radovana Kutláková, Okrouhlá 1228, Prachatice	177/2 178	bydlení plus podnikání	**Vyhovuje se. Pozemky zařazeny do zastavitelné plochy S-13.** Vymezená zastavitelná plocha svým umístěným nenarušuje stávající půdorysné formy historické zástavby. Vymezením plochy dochází k obnově historické sídelní formy. Rozsah vymezené zastavitelné plochy odpovídá historickému zastavění. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování lánového charakteru sídla Chlum a respektování jeho původního půdorysného uspořádání. Plocha umožňuje realizaci doprovodné zeleně, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.
53	Vladimíra Čapková, Velké nám 12, Prachatice	644/1	bydlení a občanská vybavenost	**Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemek nebyl historicky nikdy zastavěn. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování lánového charakteru sídla Chlum a respektování jeho původního půdorysného uspořádání. Požadavek je v rozporu s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
54	Nemo reality, Kostelní náměstí 17, Prachatice Judr. Igor Nitranský, Vítějovice 190 Mgr. Pavel Jezl, Budějovické Předměstí,	67 (po pozemkové úpravě 1012), správně č.parc. 836	zastavitelná plocha	**Vyhovuje se. Pozemek zařazen do zastavitelné plochy soukromé zeleně.** Vymezená zastavitelná plocha svým umístěným navazuje na zastavěné území, na pozemek sousedního rodinného domu. Svou velikostí však neumožňuje využití pro samostatný stavební pozemek rodinného domu, pozemek nebyl historicky nikdy zastavěn. Možné je jeho využití jako rozšíření zahrady sousedního rodinného domu. Takovéto funkční vymezení pozemku nenarušuje stávající půdorysné formy historické zástavby. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování lánového charakteru sídla Chlum a respektování jeho původního půdorysného uspořádání. Plocha umožňuje realizaci doprovodné zeleně, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny.

	Otavská 1110, Písek			
HORNÍ SNĚŽNÁ				
67	Arthur Cosnstantin Gerald, Krčínova 26, Č.budějovice	Horní Sněžná 769 755	bydlení včelín	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají nadále vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu přírody a krajiny, neboť se pozemek č.755 nachází v I.zóně CHKO Šumava, ve které je vyloučeno umisťování nových staveb. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Umístění včelínu jako zemědělské stavby územní plán na plochách smíšeného nezastavěného území umožňuje.
68	Emma Tauschová, Křistanova 62, 383 01, Prachatice	p.č.98 st	obnova bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha přírodní.** Jedná se o zbořeniště ve volné krajině bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu přírody a krajiny, neboť se nachází ve II.zóně CHKO Šumava a na území Národní přírodní památky Prameniště Blanice, čímž by došlo k kolizi se základními ochrannými podmínkami CHO a ohrožení předmětu ochrany NPP Prameniště Blanice.

KREJČOVICE

69	Včelák Jiří, Krejčovice 66, Mlynářovice, 38451 Volary	375/24	bydleni	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen jako zastavitelná plocha S-22 a Z-1** Vymezená plocha S-22 vhodně doplňuje stávající proluku v návaznosti na parkové a travnaté plochy sídla Krejčovice, plnící úlohu místa shromažďování v sídle. Svým umístěným nenarušuje stávající půdorysnou formu historického založení zástavby. Plocha je vymezována z důvodu umožnění výstavby v této části sídla. Pro doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a taktéž vytvoření přechodu zástavby do volné krajiny, je v bezprostřední návaznosti na plochu navrhována plocha zeleně soukromé Z-1. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity. Plocha Z-1 je vymezována v bezprostřední návaznosti na plochu S-22 z důvodu doplnění zeleně. Plocha je vymezena za účelem umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.
70	Havlátková Silvie Ing., Nad Sady 229, 38706 Malenice	9/1	smíšena obytná	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen z části jako zastavitelná plocha S-23 a Z-2, zbývající část jako plocha zemědělská.** Vymezená plocha S-23 vhodně doplňuje stávající proluku v návaznosti na parkové a travnaté plochy sídla Krejčovice, plnící úlohu místa shromažďování v sídle. Svým umístěným nenarušuje stávající půdorysnou formu historického založení zástavby. Plocha je vymezována z důvodu umožnění výstavby v této části sídla. Pro doplnění doprovodné zeleně, resp. umožnění umisťování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a taktéž vytvoření přechodu zástavby do volné krajiny, je v bezprostřední návaznosti na plochu navrhována plocha zeleně soukromé Z-2. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity. Plocha Z-2 je vymezována v bezprostřední návaznosti na plochu S-23 z důvodu doplnění zeleně. Plocha je vymezena za účelem umožnění umisťování funkcí pro

				chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.

2 PŘIPOMÍNKY KE SPOLEČNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU UP VOLARY

Volary					
70	Václav Bajčík Sídliště míru 283 38451 Volary	70a	1170/1 (hasičská louka)	Pozemky k bydlení	**70a** **Nevyhovuje se. Pozemek vymezen jako plocha veřejných prostranství – zeleň (plocha přestavby Pz-8)** Plocha je vymezena v místě stávajících zahrádek. Snahou je zajistit rehabilitaci celého prostoru a umožnit budoucí využití např. pro pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy, odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobnou architekturu a městský mobiliář, umisťování cyklistických a pěších stezek. **70b** **Částečně se vyhovuje. Plocha vymezena jako zastavitelná plocha bydlení B-3.** Jedná se o hlavní rozvojovou plochu bydlení ve vlastnictví města., Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Jedním z důvodů jejího vymezení je umožnění výstavby v severní části města Volary, kde na sousedních plochách dochází k nové výstavbě. Spolu s ostatními plochami vytváří rozvojový potenciál v této části města. Vymezením této plochy dojde k logickému uzavření sídla v souladu s danou urbanistickou strukturou a doplnění zastavěného území. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
		70b	1090/12,13, 14		

					S ohledem na velikost plochy by v souladu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona měla být vymezena plocha veřejného prostranství. Z tohoto důvodu je současně vymezována plocha veřejné prostranství – zeleň Pz-7. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
71	Zdeněk Bobek, Jitka Bobková, K.V. Raise 105, Nová 304 Volary		1090/1 a 1090/26 v k.ú. Volary	Pozemky k bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávající vymezeny jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Potvrzením požadavku by došlo k významnému zásahu do kompaktnosti sídla a k nelogickému vybočení ze sledované severojižní linie předpokládaného zastavění. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (střet s II.zónou CHKO, nežádoucí vliv na krajinný ráz – zástavba až k horizontu pohledově exponované lokality). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
72	Pavel Harvalík, U Nádraží 601, 384 51 Volary		p.č. 3455/13 k.ú. Volary	V původním UP jako zastavitelná plocha pro účely občanské vybavenosti. Zároveň je opatřen el. Přípojkou pro uvažovanou stavbu. Opětovné	**Vyhovuje se. Pozemek je vymezen jako zastavitelná plocha smíšená obytná S-38.** Plocha je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa jih – sever, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Vzhledem k poloze pozemku mezi stávající silnicí I.třídy a koridorem její přeložky je však jeho využití pro obytnou zástavbu podmíněno splněním hygienických limitů hluku pro chráněnou zástavbu. Plocha, i když s jiným způsobem využití, je přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

				zařazení do ploch smíšené bydlení, podnikání.	
73	Jan Libuška Sídl.Míru 270, Volary		p.č. 1090/30, 1090/29, 1090/28 v k.ú. Volary	bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávající vymezeny jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Potvrzením požadavku by došlo k významnému zásahu do kompaktnosti sídla a k nelogickému vybočení ze sledované severojižní linie předpokládaného zastavění. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (nežádoucí vliv na krajinný ráz – zástavba až k horizontu pohledově exponované lokality). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
74	Morong Jindřich, Česká 78, Volary		p.č. 360/31 Volary	Bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává nadále vymezen částečně jako plocha zemědělská a částečně jako plocha soukromé zeleně.** Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemek se převážně nachází na bonitně nejcennějších půdách (v 1.třídě ochrany), jejichž využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán. Zbývající menší část pozemku nacházející se na zemědělské půdě ve IV.třídě ochrany již neumožňuje vytvoření plnohodnotné kompaktní zástavby navazující na zastavěnou část města. Zástavba na pozemku není vhodná i z důvodu, že pozemek se nachází v pohledově exponované poloze z prostoru památkové rezervace a nemovité kulturní památky domu čp.159 a jeho ochranného pásma.

75	Ing. František Šimek CSc., Pivovarská 959, Prachatice		p.č. 211/7 k.ú. Volary	Obytné domy	**Pozemek č. 211/7** **Vyhovuje se částečně. Část pozemku vymezena jako zastavitelná plocha S-37, zbývající část jako plocha veřejných prostranství – zeleň (Pz).** Plocha je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha je vymezena na podkladě připraveného projektu řešící rozvoj této lokality. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha S-37 bude spolu s navazující zastavitelnou plochou S-36 tvořit jeden urbanistický celek a proto s ohledem na jejich velikost by v souladu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona měla být vymezena odpovídající plocha veřejného prostranství. Pro naplnění tohoto požadavku byla s ohledem na úzký tvar a polohu pozemku podél silnice I.třídy a v docházkové vzdálenosti od uvedených zastavitelných ploch část pozemku vymezena jako plocha veřejného prostranství – zeleň. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. **Pozemky st.č. 1325/2 a st.č. 1328/2 (plocha přestavby S-53)** **Vyhovuje se. Pozemky vymezeny jako plocha přestavby bydlení S-53.** Pozemky se nacházejí ve stávajícím zemědělském areálu, který je navržen dle požadavku vlastníka k přestavbě na bydlení (plocha přestavby S-53). Plocha je vymezena v místě, kde stojí stavba bývalého zemědělského areálu. Ten je v současné době nevyužíván. Plochou přestavby, která je určena pro využití smíšené obytné, je dána možnost na přestavbu a změnu využití této stavby a
			st. 1325/2		
			st. 1328/2		
			1041/338		
			1041/339		

					budoucí rehabilitaci celého areálu. Budoucí využití této plochy je tak značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity. **Pozemky č. 1041/338 a č.1041/339** **Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha soukromé zeleně.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Nepřímo navazuje na rozsáhlý zemědělský areál navržený k přestavbě na bydlení (plocha přestavby S-53). Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
76	Ing. Jana šimková	76 a	3675/8 3675/9	Obytné domy	**76a** **Vyhovuje se. Část pozemků vymezena jako zastavitelná plocha S-36 a část pozemků jako zastavitelná plocha O-1.** Plocha S-36 je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha je vymezena na podkladě připraveného projektu řešící rozvoj této lokality. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna.
		76 b	1102/13 1102/15 1102/21		
		76 c	1056/23 1056/25		

			5054		Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha bude spolu s plochou S-37 tvořit jeden urbanistický celek a proto s ohledem na jejich velikost, by v souladu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona měla být vymezena plocha veřejného prostranství. Nicméně s ohledem na skutečnost, kdy v docházkové vzdálenosti je vymezen dostatek stávajících ploch veřejného prostranství, nebyla nová plocha veřejného prostranství vymezena. Jedná se např. o plochu veřejného prostranství podél komunikace I. třídy, parkové plochy v blízkosti základní školy a podél železniční tratě apod. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Plocha O-1 je vymezena v návaznosti na stávající sportoviště a základní školu. Plocha je vymezována z důvodu dalšího možného rozvoje funkcí tělovýchovy a sportu. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. **76b** **Vyhovuje se. Pozemky č.1102/13 a č.1102/21 jsou vymezeny jako stávávající plocha smíšená obytná, pozemek č.1102/15 je z části vymezen jako plocha smíšená obytná a zbytek jako plocha zemědělská.** Pozemky č.1102/13 a č.1102/21 jsou vymezeny jako stávávající plocha smíšená obytná, jsou oploceny a využívány jako zázemí sousedního rodinného domu. Pozemek č. 1102/15 se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Do smíšené obytné plochy je zařazena pouze část pozemku přiléhající ke stávající zástavbě. Zbývajíc část pozemku je vymezena jako loch zemědělská. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města.
		76 d	p.č. 1041/392 1041/386		
		76 e	1041/376 1041/369 St. 1325/4 784 1041/44 1041/368 1041/370 1041/371 1041/373 1041/377 1041/378 1041/379 1041/380 1041/381 1041/384 1041/385		

					Zemědělská plocha je vymezena i z důvodu zachování stávajícího odstupu od hřbitova a odclonění stávající i uvažované výstavby. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. **76c** **Vyhovuje se částečně. Pozemky č.1056/23 a č.5054 jsou z části vymezeny jako zastavitelná plocha bydlení B-12, zbývající část pozemků a pozemek č.1056/25 plocha zemědělská.** Zastavitelná plocha bydlení je vymezena na části pozemků č.1056/23 a č.5054 podél komunikace III.třídy. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Vymezení zastavitelné plochy respektuje kompoziční osu sever – jih. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Pozemek č.1056/25 se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. I když navazuje na stávající dva pozemky rodinných domů, další zahuštění zástavby v této lokalitě již není žádoucí. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. **76d** **Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.**

					Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Nepřímo navazuje na rozsáhlý zemědělský areál navržený k přestavbě na bydlení (plocha přestavby S-53). Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek č.1041/392 je dále zčásti dotčen koridorem VVN 110kV Těšovice-Volary jako záměrem nadmístního významu. **76e** **Vyhovuje se. Pozemky jsou vymezeny jako plocha přestavby S-53**. Plocha se nachází v místě stávajícího zemědělského areálu, který je určen pro transformaci na smíšenou obytnou funkci. Tím je dána možnost budoucí rehabilitaci celého areálu. Budoucí využití této plochy může být variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.
77	Švec Radek, Nová 309 Volary		360/28 k.ú. Volary	V původním UP byla řešena spodní část, požadavek je na horní část pozemku 360/28	**Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha specifického občanského vybavení Ox-1.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

78	Trojan Vladimír, K.V.Raise 173 Volary		p.č. 5409 Volary	farma	**Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha smíšeného nezastavěného území.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. V rámci této plochy je podmíněně přípustné umístění např. staveb, zařízení a činností potřebných k zajištění zemědělské výroby,např. včelíny, seníky, přístřešky pro zvířata, zimoviště apod.
79	Ing. Adam Vokurka		p.č. 555/2, 567/4 k.ú. Volary	Rozšíření stávajícího objektu	**Vyhovuje se. Vymezeno jako stávající plocha smíšená obytná dle platného ÚP.**
80	Tomáš Zámečník, Příčná 527, Volary		1204/1 5118/2 5504/1 4913 St.1294	bydlení	**Částečně se vyhovuje. Pozemek č.1204/1 vymezen jako stávající plocha smíšená obytná. Ostatní pozemky jsou vymezeny jako plocha zemědělská.** Tyto pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
81	ZEFA		3675/1 3683/11 4526/24 1041/375 1041/351 1041/361 st1325/1	Obytné domy	**Pozemky č. 3675/1, 3683/11** **Vyhovuje se. Část pozemku č.3675/1 vymezena jako zastavitelná plocha S-36, zbývající část pozemku a pozemek č.3683/11 jako zastavitelná plocha O-1.** Plocha S-36 je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha je vymezena na podkladě připraveného projektu řešící rozvoj této lokality. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a

			st.1328/1		umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha bude spolu s plochou S-37 tvořit jeden urbanistický celek a proto s ohledem na jejich velikost, by v souladu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona měla být vymezena plocha veřejného prostranství. Nicméně s ohledem na skutečnost, kdy v docházkové vzdálenosti je vymezen dostatek stávajících ploch veřejného prostranství, nebyla nová plocha veřejného prostranství vymezena. Jedná se např. o plochu veřejného prostranství podél komunikace I. třídy, parkové plochy v blízkosti základní školy a podél železniční tratě apod. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Plocha O-1 je vymezena v návaznosti na stávající sportoviště a základní školu. Plocha je vymezována z důvodu dalšího možného rozvoje funkcí tělovýchovy a sportu. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. **Pozemky č. 1041/375, 1041/351, 1041/361, st.1325/1, st.1328/1** **Vyhovuje se. Pozemky jsou vymezeny jako plocha přestavby S-53, pozemek č. 1041/361 jako plocha zemědělská.** Plocha se nachází v místě stávajícího zemědělského areálu, který je určen pro transformaci na smíšenou obytnou funkci. Tím je dána možnost budoucí rehabilitaci celého areálu. Budoucí využití této plochy může být variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

					Pozemek č.1041/361 se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území a navazuje na rozsáhlý zemědělský areál navržený k přestavbě na bydlení (plocha přestavby S-53). Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. **Pozemek č. 4526/24** **Nevyhovuje se. Pozemek vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
82	Martin Bohm, samota 209, 38451 Volary		740/3 647/1	Pozemky k bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemky vymezeny jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Další zahuštění zástavby v této lokalitě již není žádoucí. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

83	Jakschová Naděžda, Věžní 52, Prachatice		p.č. 398	zařazení pozemku do bydlení	**Částečně se vyhovuje, pozemek je z části zařazen do zastavitelné plochy B-6** Plocha navazuje na zastavěné území a rozvíjí levostrannou zástavbu podél místní komunikace. Plocha je vymezena z důvodu dotvoření zástavby v této části města, společně s plochou B-7 dojde k vhodnému doplnění zastavěného území. Další pokračování zástavby by představovalo nekoncepční formu využití nezastavěného území. Pozemek je veden jako nezemědělský pozemek, nedotýká se tak zájmů ochrany ZPF. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
84	Rudolf Jindra, Stanislava Jindrová, Samota 465, Volary		p.č. 651/3 st p.č. 217	Rozšířit plochy zahrady stav	**Vyhovuje se. Pozemky jsou vymezeny z části jako stávající smíšená obytná plocha a zčásti jako plocha soukromé zeleně.** Plochy jsou vymezeny dle požadavku uvedeného v připomínce.
85	Pročka Robert, Prachatická 395 Volary		1342/3 1326/19 1326/16 1326/17 1326/18 1326/10 1326/15	Do zastavěného území Zastavitelné plochy	**Vyhovuje se. Pozemky vymezeny jako plocha smíšená obytná – stav a jako zastavitelná plocha S-40.** Část pozemku č.1342/3 přiléhající ke stavbě na pozemku st.č.1971 zařazena do zastavěného území a vymezena jako plocha smíšená obytná – stav. Pozemky č.1326/19, část 1326/16 a navazující pozemky č.1326/18, 1326/10 a 1326/15 vymezeny jako zastavitelná plocha S-40, pozemek č.1326/17 vymezen jako zemědělská plocha. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje urbanistický půdorys, nevyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

86	Rubeš Jan, Volary, Budějovická 312 Volary		211/9 211/1	bydlení	**Vyhovuje se. Pozemky vymezeny jako zastavitelná plocha S-37 a částečně jako plocha územní rezervy R-Ds1.** Plochy jsou vymezeny dle požadavků uvedených v připomínce, tj. jako zastavitelná plocha S-37. Pozemek č.211/9 je zčásti dotčen územní rezervou pro přeložku silnice I/39. Převzato z předchozího územního plánu a dle zastavovací studie.
87	Jiří Spousta, Olga Spoustová, Tolarova 524, Volary 384 51		St. 1233	Není jako NKP	**Vyhovuje se.** Označení Hotelu Chata jako nemovité kulturní památky bylo vypuštěno.
88	Josef Zámečník, Příčná 527 Volary		172/20	Bydlení	**Vyhovuje se. Pozemek vymezen jako zastavitelná plocha S-51.** Zastavitelná plocha S-51 je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha, i když se změněním využitím, je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
95	Zdeněk Iliev, 5. Května 249, Volary		1041/365	Stavba RD	**Nevyhovuje se. Pozemek vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem

					na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (nežádoucí vliv na krajinný ráz – zástavba až k horizontu pohledově exponované lokality). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
96	Jiří Kadlec, Mlýnská 490 Volary		1210/10	Bydlení	**Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do stávajících ploch smíšených obytných.** Pozemek v současné době zčásti využíván jako zahrada k přilehlému rodinnému domu.
97	Karel Pocklan, Ivana Pocklanová, Česká 77, Volary		465/9	Část pozemku pro výstavbu bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemky se převážně nacházejí na bonitně nejcennějších půdách (v 1.třídě ochrany), jejichž využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán.
100	Alena Valíčková, sídliště Míru, Volary		5086/1 3660/1 3648	Bydlení a občanská vybavenost	**Vyhovuje se. Část pozemku č.3660/1 a č.3648 a celý pozemek č.5086/1 vymezeny jako zastavitelná plocha S-36, zbývající část pozemků jako zastavitelná plocha O-1.** Plocha S-36 je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha je vymezena na podkladě připraveného projektu řešící rozvoj této lokality. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše. Plocha bude spolu s plochou S-37 tvořit jeden urbanistický celek a proto s ohledem na jejich velikost, by v souladu s prováděcí vyhláškou stavebního

					zákona měla být vymezena plocha veřejného prostranství. Nicméně s ohledem na skutečnost, kdy v docházkové vzdálenosti je vymezen dostatek stávajících ploch veřejného prostranství, nebyla nová plocha veřejného prostranství vymezena. Jedná se např. o plochu veřejného prostranství podél komunikace I. třídy, parkové plochy v blízkosti základní školy a podél železniční tratě apod. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Plocha O-1 je vymezena v návaznosti na stávající sportoviště a základní školu. Plocha je vymezována z důvodu dalšího možného rozvoje funkcí tělovýchovy a sportu. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
101	Jaroslav Maxa Soumarský most 375, Volary		4652/24, 4652/23, 4652/15, 4652/29	Výstavba RD + možnost realizace OV	**Vyhovuje se. Pozemky zahrnuty do zastavěného území jako plocha smíšená obytná.** Vymezeno dle skutečného stavu využití území.
102	Dušan Včala Nová 323, Volary		3675/5	Smíšená obytná +OV dle stávajícího ÚP	**Vyhovuje se. Část pozemku vymezena jako zastavitelná plocha S-36, zbývající část pozemku jako zastavitelná plocha O-1.** Plocha S-36 je vymezena z důvodu vytvoření rozvojového území v této části města. Plocha je vymezena na podkladě připraveného projektu řešící rozvoj této lokality. Plocha svým vymezením vhodně doplňuje zastavěné území a umožňuje jeho ukončení. Budoucí výstavbou tak dojde k logickému uzavření zástavby v souladu s danou urbanistickou strukturou a vytvoření potenciálu k realizaci plnohodnotné ulice. Základní kompoziční osa východ – západ, kolem které vznikla původní i novodobá zástavba, je vymezením plochy plně respektována a vhodně doplněna. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.

					Plocha bude spolu s plochou S-37 tvořit jeden urbanistický celek a proto s ohledem na jejich velikost, by v souladu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona měla být vymezena plocha veřejného prostranství. Nicméně s ohledem na skutečnost, kdy v docházkové vzdálenosti je vymezen dostatek stávajících ploch veřejného prostranství, nebyla nová plocha veřejného prostranství vymezena. Jedná se např. o plochu veřejného prostranství podél komunikace I. třídy, parkové plochy v blízkosti základní školy a podél železniční tratě apod. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Plocha O-1 je vymezena v návaznosti na stávající sportoviště a základní školu. Plocha je vymezována z důvodu dalšího možného rozvoje funkcí tělovýchovy a sportu. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
Chlum u Volar					
89	Ing. Jana Cudlmanová, nám Přemysla Otakara II 2/2, 370 01 České Budějovice		823 k.ú. Chlum u Volar	č.823 bydlení	**Pozemek parc. č.823** **Vyhovuje . Pozemek zahrnut do stávající plochy smíšené obytné** Plocha je přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.
			p.č. 180/48 k.ú. Chlum u Volar	č.180/48 smíšená obytná	**Pozemek parc. č.180/48** **Vyhovuje se. Pozemek zahrnut do zastavitelné plochy smíšené obytné S-33** Vymezená plocha doplňuje stávající zástavbu. Plocha je vymezována z důvodu umožnění výstavby v této části sídla.

				Nový vysokotlaký plynovod Volary – Horní planá R-T1 vymezit v min vzdálenosti 100m od severovýchodní hranice pozemku p.č.823	Plocha je vymezena v takové velikosti, aby bylo možné na ni realizovat doprovodnou zeleň, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity. Plocha je taktéž přebírána z předchozího územního plánu Volary z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Rezerva plynovodu upřesněna na vzdálenost cca 65 m. Pokud by byla upřesněna více, nezbyl by dostatečný prostor pro hledání trasy plynovodu v rezervě a plynovod by se tak přiblížil i více ke stavbě na pozemku parc. č. 146. Takto kompromis mezi těmito dvěma stavbami, resp. pozemkem 823 a pozemkem 146.
			p.č.2847 k.ú. Volary	p.č.2847 k.ú. Volary jako zemědělská plocha, nebude součástí lokálního	**Pozemek parc. č. 2847** **Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha veřejných prostranství-zeleň.** Zemědělské obhospodařování pozemku není dotčeno. Vymezení lokálního biocentra je veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny.

				biocentra CHOŠ 164.	
99	Štětinová Růžena, Volary 597		578/3, 578/4 578/6 588/10	bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemky zůstávají nadále vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území. Pozemek KN č.578/6 je vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemky jsou částečně dotčeny koridorem územní rezervy VTL plynovodu Horní Planá-Volary pro jako záměru nadmístního významu.
90	Radovana Kutláková, Velké náměstí 44, Prachatice		p.č. 177/2 p.č.178 Chlum u Volar	Bydlení rodinné	**Vyhovuje se. Pozemky zařazeny do zastavitelné plochy S-13.** Vymezená zastavitelná plocha svým umístěným nenarušuje stávající půdorysné formy historické zástavby. Vymezením plochy dochází k obnově historické sídelní formy. Rozsah vymezené zastavitelné plochy odpovídá historickému zastavění. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování lánového charakteru sídla Chlum a respektování jeho původního půdorysného uspořádání. Plocha umožňuje realizaci doprovodné zeleně, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity.

98	Soldát Václav, Chlum 54 Volary	98a	99/3 102/1	Výstavba dle UP Výstavba dle UP	**č.99/3** **Vyhovuje se. Pozemek je zařazen do stávajících ploch smíšených obytných.** Vymezená zastavitelná plocha svým umístěným nenarušuje stávající půdorysné formy historické zástavby. Vymezením plochy dochází k obnově historické sídelní formy. Rozsah vymezené zastavitelné plochy odpovídá historickému zastavění. Plocha umožňuje realizaci doprovodné zeleně, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Budoucí využití této plochy je značně variabilní, je zde možné umisťovat nejenom bydlení, ale i občanské vybavení a podnikatelské aktivity. **č.102/1** **Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemek se nachází v uceleném bloku zemědělské půdy. Pozemek nebyl historicky nikdy zastavěn. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na zachování lánového charakteru sídla Chlum a respektování jeho původního půdorysného uspořádání. Požadavek je v rozporu s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
		98b	356/68 356/32 353		**Vyhovuje se částečně. Pozemek č.368/68 zařazen do zastavěného území jako plocha smíšená obytná, ostatní pozemky zůstávají vymezeny jako plocha zemědělská.** **č.368/68** Pozemek č.368/68 navazuje na sousední pozemek rodinného domu. Svou polohou a tvarem pravděpodobně neumožní umístění nového rodinného domu v souladu s požadavky na urbanistické uspořádání lokality. Z tohoto důvodu se umožňuje pozemek vhodněji využít jako zahrada (soukromá zeleň).

					č.356/32 (nenalezen) a č.353 Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemek č.353 se nachází na bonitně nejcennějších půdách (ve 2.třídě ochrany), jejichž využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán. Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Pozemek nebyl historicky nikdy zastavěn. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území.
Mlynářovice					
91	Ing. Prchlík, Pálavská 12, 323 00 Plzeň		KN 238, 236/2, 585	Bydlení, chov ovcí	**Vyhovuje se. Pozemky zařazeny do stávajících ploch smíšených obytných.** Pozemky navazují na sousední rodinný dům a tvoří s ním souvislý celek.
94	Ing. Jana Hejnalová, Praha 6		575	Občanská vybavenost, bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemek je nadále vymezen jako zemědělská plocha.** Požadavek je v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemek se nachází na bonitně nejcennějších půdách (ve 2.třídě ochrany), jejichž využití pro nezemědělské účely je možné pouze výjimečně, a to pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán.
Krejčovice					
92	Zídek Pavel, Miloslava Zídková	Krejčovice 311/5 311/4		bydlení	**Vyhovuje se. Pozemky zařazeny do zastavěného území jako částečně plocha smíšená obytná a plocha soukromé zeleně.**

	Krejčovice 53	311/3 310/2 310/1		Pozemky navazují na sousední rodinný dům a tvoří s ním souvislý celek. Pozemky mimo ochranné pásmo el. vedení zařazeny do stávajících ploch smíšených obytných. Pozemky v ochranném pásmu el. vedení a těsně při komunikaci zařazeny do ploch zeleně soukromé (zahrad).
Cudrovice				
93	Novák Václav, Zbytiny 8	8/2 8/1 7/2 10	bydlení v blízkosti zimoviště skotu	**Nevyhovuje se, pozemky vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v místě zaniklého sídla Cudrovice. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. S obnovou sídla se neuvažuje, žádoucí je ponechat místo pro pietní účely a účely připomínající historii zaniklých obcí na Volarsku. Záměr rodinného domu a realizace zimoviště v blízkosti této lokality je z tohoto důvodu nevhodný.

3 PŘIPOMÍNKY K OPAKOVANÉMU SPOLEČNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚP VOLARY

Volary				
103	Martin Beránek, Netolická 555 Bavorov	5446 5441 5473 5442 5482 st.1892/2 Snížit koeficient minimálnío podílu zeleně na 0%	Rozšíření plochy OV pro obchodní účely	**Vyhovuje se. Pozemky jsou vymezeny jako smíšená obytná, v rámci které je přípustné umisťování staveb a zařízení občanského vybavení, např. pro obchod a prodej.** Pozemky navazují na stávající prodejnu stavebnin, která je vymezena jako plocha občanského vybavení. Rozšíření provozovny je možné. Vzhledem k charakteru obchodní činnosti (stavebniny) a dále k charakteru okolní zástavby v areálu bývalých kasáren lze v tomto případě akceptovat zvýšení intenzity využití stavebních pozemků, resp. snížení minimálního podílu zeleně z 25% na 0%.
104	Jiří Jaroš Helena Jarošová 5.května 674 Sušice	1166/1 1166/2 1166/3	Pozemky k bydlení	**Vyhovuje se částečně. Pozemky z části vymezeny jako zastavitelná plochy bydlení B-16, zbývající část jako plocha zemědělská.** Plocha B-16 vymezena v rozsahu cca 1/3 uvedených pozemků tak, aby vhodně doplňovala urbanistický půdorys města. Požadavek nevyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Nová zástavba se musí přizpůsobit prostředí nedalekého hřbitova a respektovat podmínky ochrany aleje památných stromů. Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
105	Rudolf Jindra, Stanislava Jindrová, Samota 465, Volary	651/3	Celý pozemek pro bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemek č.651/3 je vymezen z části jako stávající smíšená obytná plocha a zčásti jako plocha soukromé zeleně.** Západní část pozemku č. 651/3 je využívána jako trvalý travní porost, jako zahrada k přiléhajícímu rodinnému domu čp. 465 na pozemku st.217 slouží pouze jeho východní část. Další zahušťování stávající rozvolněné zástavby

				není žádoucí. K vytvoření přechodu zástavby do krajiny je západní část pozemku vymezena jako plocha soukromé zeleně (zahrady).
106	KiV invest s.r.o Dana Kurkova Průběžná 637/36 Praha 10	1234/2-13	Změna trasy koridoru vedení VVN	**Nevyhovuje se.** Koridor nadmístního významu pro VVN 110kV Těšovice-Volary je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. Šířka koridoru byla územním plánem zpřesněna z původních 100m na 50m tak, aby byl minimalizován zásah do předmětných pozemků. I po jeho zúžení koridor přesto zasahuje do 4 stavebních parcel. Vzhledem k neexistenci podrobnější projektové přípravy záměru by další zúžení koridoru mohlo představovat neúměrné riziko ztížení nebo znemožnění realizace této veřejně prospěšné stavby. Požadavek je možné vyřešit změnou nadřazené územně plánovací dokumentace.
107	Vilém Mikšík, Šumavská 174 Volary	část 1150/3	Smíšená obytná plocha	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Jedná se historicky o nezastavěný pozemek. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Vzhledem k jeho poloze u silnice II. třídy je využití pro obytnou zástavbu problematické z hlediska splnění hygienických limitů hluku. V původním územním plánu byla část pozemku vymezena jako plocha smíšená obytná SO66 z důvodu poskytnout možnost bydlení společně s drobným podnikáním při silnici II/141. Část pozemku byla dále vymezena jako plocha dopravní infrastruktury DI65 v návaznosti na navrženou páteřní místní komunikaci, která měla obsluhovat zastavitelné plochy v severní části města. Z důvodu nenaplnění těchto záměrů byla s ohledem na současné potřeby města a podmínky v území tato koncepce rozvoje území přehodnocena a záměry již dále nejsou v územním plánu sledovány.

108	Vilém Mikšík, Šumavská 174 Volary	část 1150/3	rekreace	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Rozšíření stávající rekreační lokality v pohledově exponované poloze není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu.Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
109	NDCon s.r.o. Zlatnická 10/1583 Praha 1	5506 3108/55 3108/9 3108/10 3108/13	Změna trasy koridoru vedení VVN	**Nevyhovuje se.** Koridor nadmístního významu pro VVN 110kV Těšovice-Volary je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. Šířka koridoru byla územním plánem zpřesněna z původních 100m na 50m tak, aby byl minimalizován zásah do předmětných pozemků. Vzhledem k neexistenci podrobnější projektové přípravy záměru by další zúžení koridoru mohlo představovat neúměrné riziko ztížení nebo znemožnění realizace této veřejně prospěšné stavby. Požadavek je možné vyřešit změnou nadřazené územně plánovací dokumentace.
110	Martin Papoušek Sídliště Míru 275 Volary	1536/4	zemědělská výroba s bydlením	**Nevyhovuje se. Pozemek zůstává vymezen jako plocha zemědělská.** Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území, se zájmy ochrany krajiny (střet s II.zónou CHKO, nežádoucí vliv na krajinný ráz). Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemek se nachází i v návaznosti na naučnou stezku Zlatá stezka a dále na křížovou cestu, která by neměla být novými záměry pro výrobu zemědělskou nebo i bydlení znehodnocena. Pozemek se dále nachází zcela ve volné krajině bez návaznosti na sítě technické infrastruktury.

				Plocha zemědělská umožňuje realizaci některých typů zemědělských staveb, např. seník, přístřešky pro zvířata, zimoviště apod.
111	Jiří Švarc Mlýnská 368 Volary	část 2789/1 1234/15 1268	bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemek je vymezen jako plocha zemědělská.** Pozemek je součástí území ohraničeného ze dvou stran sbíhajícími vedeními VN, které neumožňují propojení lokality U cihelny s městem. Z tohoto důvodu se zachová proluka mezi oběma částmi města. **Částečně se vyhovuje. Část pozemku č.1234/15 přiléhající ke stávajícím stavebním pozemkům je zařazena za účelem možnosti jejich zvětšení do zastavitelné plochy smíšené obytné S-5. Zbývající část pozemku a pozemek č.1268 jsou vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území.** Část pozemku č.1234/15 a pozemek č.1268 je zahrnut do plochy smíšeného nezastavěného území z důvodu polohy ve volné krajině bez přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
112	Radek Švec Marie Švecová Nová 309 Volary	360/28 360/26 360/30 360/22 399/1	bydlení	**Nevyhovuje se. Pozemky jsou vymezeny jako plocha specifického občanského vybavení Ox-1.** Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy bez návaznosti na dopravní a technickou vybavenost území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, dále není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného

				rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
113	ÚZSVM Prokišova 1202/5 České Budějovice	89/1 89/5 89/7	Pozemky k bydlení dle původního ÚP	**Vyhovuje se částečně. Pozemky č.89/1 a část č.89/5 vymezeny jako zastavitelná plocha smíšená obytná S-3, zbývající část a pozemek č.89/7 jsou vymezeny jako plocha veřejných prostranství – zeleň Pz.** Pozemek č.89/1 a část č.89/5 je součástí zastavitelné plochy smíšené obytné S-3, která byla obdobně vymezena již v původním územním plánu. Plocha vhodně doplňuje urbanistický půdorys města. Plocha smíšená obytná S-3 navazuje na zastavěné území a je vymezena z důvodu rehabilitace celého území a snahy o zvýšení kvality prostředí. Spolu s navazující navrženou zastavitelnou plochou přestavby pro bydlení B-11 dojde k vytvoření jednotného celku určeného pro zástavbu, ucelení zastavěného území a zvýšení nabídky možností výstavby v této části města. S ohledem na velikost obou ploch S-3 a B-11, jež ve výsledku budou tvořit jeden urbanistický celek, je navržena odpovídající plocha veřejného prostranství. Pozemky jsou vedeny jako nezemědělské, nedotýkají se tak zájmů ochrany ZPF. Zbývající část pozemku č.89/5 a pozemek č.89/7 jsou z důvodu vymezení lokálního biokoridoru CHOŠ167-CHOŠ164 vymezeny jako plocha veřejných prostranství – zeleň Pz.
114	Dorecký Petr V kasárnách 151 Volary Kafková Martina Sídliště Míru 50 Volary	část 3526/4	bydlení	**Částečně se vyhovuje, pozemek je zařazen do zastavitelné plochy S-57, zbývajíc část je vymezen jako plocha výroby a sladování V2-1.** Plocha navazuje na zastavěné území a rozvíjí levostrannou zástavbu podél místní komunikace. Rozvoj obytné funkce v této lokalitě je možný, v sousedství se již nachází objekt pro bydlení. Lokalita však má vzhledem ke své poloze (blízkost železničního nádraží, návaznost na nedaleké výrobní areály apod.) lepší předpoklady pro využití k výrobních a skladovacím činnostem než pro bydlení. Pozemek je veden jako nezemědělský pozemek, nedotýká se tak zájmů ochrany ZPF.

				Budoucí využití této plochy je zaměřeno zejména na bydlení, které je možno doplnit o související občanské vybavení a další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané ploše.
115	Miroslav Bobek Jaroslava Bobková Nová 304 Volary	1090/1 1090/26	Změna trasy koridoru vedení VVN	**Nevyhovuje se.** Koridor nadmístního významu pro VVN 110kV Těšovice-Volary je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. Šířka koridoru byla územním plánem zpřesněna z původních 100m na 50m tak, aby byl minimalizován zásah do předmětných pozemků. Vzhledem k neexistenci podrobnější projektové přípravy záměru by další zúžení koridoru mohlo představovat neúměrné riziko ztížení nebo znemožnění realizace této veřejně prospěšné stavby. Požadavek je možné vyřešit změnou nadřazené územně plánovací dokumentace.
116	Hedvika a Václav Hojdekerovi, Tovární 521, Volary	2764/6	Jako plocha bydlení	**Částečně se vyhovuje.** Část pozemku v rozsahu stávající ho oplocení je vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná S-58. Zbývajíc část jako plocha veřejného prostranství – zeleň Pz-4.
117	Ing. Zdeněk Kašpar, Sídliště Míru 281, Volary	2843 2844/1-3 2845/1 2846/1 2853/1 2907/2 3108/2, 3108/38-42 3108/45 3108/47	Jako plocha výroby a skladování	**Částečně se vyhovuje.** Část pozemků v navržené ploše V1-2 jsou navrženy jako dotvoření současného stavu území s budoucí rezervou pro vývoj dle udržitelných potřeb dané lokality. Ostatní pozemky jsou v plochách nezastavěného území a jejich poloha je v přechodu do volné krajiny bez přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu území. Požadavek neleží v předpokládaném vývoji potřebnosti takové velikosti ploch a je v přímém rozporu s naplňováním rozsahu pro velikosti těchto ploch v daném území. Dlouhodobý vývoj těchto ploch je naplňován ve formě drobných záměrů v režimu jejich postupného naplňování v logické návaznosti na předchozí plochy. Daný směr není prokazatelnou postupnou potřebou předchozího naplnění. Požadavek dále vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný

				zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.
118	Ing. Majerik František, Na Dolinkách 509, Slaný Samková Marie Petra Voka 577, Volary	3108/46 3108/33 5510	Jako plocha výroby a skladování	**Nevyhovuje se.** Pozemky jsou v plochách nezastavěného území a jejich poloha je v přechodu do volné krajiny bez přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu území. Požadavek neleží v předpokládaném vývoji potřebnosti takové velikosti ploch a je v přímém rozporu s naplňováním rozsahu pro velikosti těchto ploch v daném území. Dlouhodobý vývoj těchto ploch je naplňován ve formě drobných záměrů v režimu jejich postupného naplňování v logické návaznosti na předchozí plochy. Daný směr není prokazatelnou postupnou potřebou předchozího naplnění. Požadavek dále vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

4 PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1) Václav Bajčík, zastupitel města Volary

Předmět a zdůvodnění připomínky:

Po získané informaci o údajné petici nazvané - O zachování zahrádek – na pozemcích parc.č. 2744/2, 2744/3, 2744/4, 2744/5 a 2744/6 ve Volarech, kterou by měl být změněn účel uvedených pozemků, podávám proti změně námitku a požaduji zachování původního účelu uvedených pozemků jako stavební.

Návrh vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu vypořádání připomínky: Využití uvedených pozemkových parcel bylo přehodnoceno a nově jsou vymezeny jako plocha občanského vybavení pro možné rozšíření služeb souvisejících s provozem veřejného bazénu.

2) OKRAŠLOVACÍ SPOLEK ZDÍKOVSKA, 384 72 Zdíkov 235, IČO: 26602628, zastoupený předsedkyní Dagmar Kjučukovovou

Předmět a zdůvodnění připomínky:

Připomínky směřují k navrhovaným aktivitám na Soumarském Mostu. Naše sdružení se několik let zabývalo splouváním Teplé Vltavy, která bylo v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. Zjistili jsme, že do lokality Soumarský Most jsou navrhovány plochy s využitím, které může samostatně nebo v kumulaci s ostatními záměry v povodí Teplé Vltavy způsobit ohrožení řeky i rašelinišť kolem ní.

1/ Plocha R-7: Plochy rekreace Soumarský Most-plochy přestavby 1,79 ha, rekreační využití.

Jedná se o plochu, která se má podle návrhu UP rekultivovat (dříve Závod rašelina Soběslav).

Pokud bude tato rekultivace spočívat ve výstavbě domů k rekreaci, tak si dovolujeme poslat k této ploše stanovisko Filipa Oulehleho z Geologické služby ohledně odpadních vod. Na základě daného stanoviska požadujeme rekultivaci v této podobě vyřadit z návrhu UP Volary. Pokud se tak nestane, požadujeme provést řádné posuzování EIA. Je nám známo, že daná lokalita byla již posuzována v roce 2015 a výsledek posuzování již není platný. Doporučujeme předem zjistit, zda eventuální výstavba domů je zde vůbec možná vzhledem k okolnímu cennému území z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Potenciální zatížení povrchových vod Teplé Vltavy plánovanou výstavbou

Oulehle Filip, Geologická služba, filip.oulehle@geology.cz

Povrchové vody pramenící na Šumavě se vyznačují velmi nízkým antropogenním znečištěním, tuto vlastnost lze nejlépe demonstrovat parametrem celkové vodivosti. Vodivost je přímo úměrná množství rozpuštěných iontů ve vodách. Kde jsou povrchové vody znečištěny odpadními vodami ze sídel (bodové znečištění) nebo ze zemědělství (plošné znečištění) vodivost stoupá. Naopak v oblastech s nízkým znečištěním je vodivost povrchových vod nízká, povrchová voda je málo mineralizovaná a její složení je v

rovnováze s prostředím (Obrázek 1 – *Pozn.: K uplatněné připomínce nebyl přiložen*). Společně s nízkou mineralizací mají povrchové vody v oblasti CHKO Šumava nízké obsahy dusičnanů (Obrázek 2 - *Pozn.: K uplatněné připomínce nebyl přiložen*) a celkového fosforu. Tyto dva prvky (zejména fosfor) jsou příčinou eutrofizace povrchových vod (např. rozvoj tzv. vodního květu v nádržích). Unikátnost složení povrchových vod na Šumavě můžeme dále demonstrovat přirozeně vysokým obsahem huminových látek (rozpuštěný organický uhlík), který má původ v zamokřených částech povodí (např. rašeliniště), popřípadě se do vod dostává přirozeným vyluhováním z oblastí vlhkých/podmáčených smrčin (Obrázek 3 - *Pozn.: K uplatněné připomínce nebyl přiložen*). Huminové látky dále pozitivně ovlivňují celou řadu dalších fyzikálně-chemických vlastností povrchových vod - od imobilizace těžkých kovů, mírně kyselé pH až po změny povrchového napětí (viz např. pěna rašelinných vod). To vše dohromady určuje unikátnost složení povrchových vod v dotčené oblasti a není překvapením, že zastoupení vodních organismů vyžadujících tuto specifickou kvalitu vody je zde unikátní, nejen v měřítku České republiky (výskyt perlorodky říční jako příklad).

Jakákoliv výstavba určená k bydlení je spojena s řešením likvidace odpadních vod. V místech s dostupnou kanalizací je nejlepším řešením odvod splaškových vod do centrální (městské) čistírny odpadních vod (ČOV). V centrálních ČOV je zajištěna profesionální obsluha, spojená s kontinuálním monitoringem technologických procesů a kvality čištění. V místech bez možnosti napojení na profesionální ČOV se čistění odpadních vod často řeší výstavbou biologických ČOV. Při zajištění veškerých řádných technologických postupů mohou biologické ČOV účinně snížit některé parametry znečištění. Jde především o redukci obsahu nerozpustných látek (sedimentace), snížení obsahu organického znečištění (BSKS, CHSKCr) a redukci obsahu dusičnanů (denitrifikace) a celkového fosforu. To vše ale za předpokladu bezchybného chodu biologické ČOV. Na rozdíl od městských ČOV jsou biologické ČOV při rekreačních zařízeních vystaveny nerovnoměrnému zatížení (sezonní + turnusový pohyb návštěvníků), kdy aktivační kal v ČOV nemusí účinně reagovat na nárazové přísuny splaškových vod. Při provozu biologických ČOV by se majitel měl také vyvarovat používání chemických čistících prostředků na bázi chloru (chlornan sodný; např. SAVO, Domestos, Bref Duo Aktiv, Cilit Duo, atd.), což je nicméně nejpoužívanější forma přípravku pro desinfekci domácností. Přísun těchto desinfekčních látek dokáže velmi účinně vyřadit biologickou ČOV z provozu. Problémy s bezpečným chodem biologických ČOV jsou veřejně známy (viz ád-je-realita-vsedniho-dne-rika-michal-sperling). I při dodržení všech technologických postupů, nedochází k vyčištění splaškových vod do původního stavu. Například hodnoty měrné vodivosti se průchodem čističkou takřka nezmění (dokonce se můžou zvýšit). Vypouštění takto vyčištěných vod zpět do recipientu (potok, řeka) může mít závažný dopad na chemické složení povrchové vody. Zejména oblasti s nízkou mineralizací povrchových vod (Obrázek 1- *Pozn.: K uplatněné připomínce nebyl přiložen*) jsou na tyto externí přísuny zbytkového znečistění velmi citlivé. Přestože kalkulovaný přísun vody z přetoku ČOV je obvykle řádově nižší než průtok vody v recipientu, nelze výpočet ředění pojmou pouze na základě směšovacích rovnic. Například parametry BSK5 a CHSKCr budou v toku Teplé Vltavy relativně vysoké, a to díky přirozeně se vyskytující koncentraci huminových látek. Oxidace vzorku dvojchromanem (parametr CHSKCr) bude relativně vysoká, protože jde o silné oxidační činidlo, které zoxiduje i přirozeně se vyskytující organické látky. Naproti tomu organické látky z přepusti biologické ČOV jsou zcela jiné povahy -jsou snadno odbouratelné a tím sekundárně dále zatěžují

povrchový tok, kam jsou vypouštěny. Stejně tak i odstranění fosforu je na biologických ČOV nedokonalé a i malé změny v koncentraci tohoto limitního prvku, můžou způsobit kaskádu trofických změn v oligotrofních tocích (oligotrofní vody jsou právě ty s nízkým obsahem živin, tedy horské potoky na Šumavě).
Z výše uvedeného vyplývá, že výstavba rekreačních zařízení, kde není možnost napojení na městskou ČOV, významně zvyšuje riziko nevratného ovlivnění kvality povrchových vod v oblasti horního toku Vltavy. Chemická povaha vod v této oblasti (nízká mineralizace spojená s oligotrofií) je citlivá na změny spojené s přísunem externího znečištění. Odbourávání zbytkového znečištění přímo v toku je dále zpomaleno nízkými teplotami v této chladné oblasti a oligotrofií vod (nízká kapacita biologického odbourávání). Notoricky známé problémy se zajištěním bezchybného chodu biologických ČOV, společně s principem předběžné opatrnosti, by měly být důvodem obezřetného povolování staveb závislých na této formě likvidace splaškových vod. Zejména plánované stavby kapacitně několik desítek ekvivalentních obyvatel, jsou významným rizikem. Všechny tyto stavby by také měly být hodnoceny v kontextu celkové výstavby v povodí, kumulativní efekt znečištění po proudu toku.

2/ Plocha Rx: Plochy rekreace specifické přípustné — tábořiště, kempy, rekreační louky, dopravní a technická infrastruktura, pozemky veřejného prostranství, sídelní zeleň.
Pod tyto plochy patří tábořiště Soumarský Most. V návrhu UP je uvedeno podmíněně přípustné využití - činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám. To vše za podmínek: nebude narušeno hlavní využití plochy, nedojde ke snížení kvality prostředí a stavby budou slučitelné s rekreačními aktivitami, budou minimalizovány negativní dopady na životní prostředí. Upozorňujeme, že tábořiště Soumarský Most leží v zátopové zóně, v NRBC 2014 Vltavská niva a prochází zde NRBK 174 Vltavská niva-Dívčí kámen. Požadujeme stávající plochu tábořiště Soumarský Most vyjmout z ploch Rx, protože podle návrhu UP Volary se zde bude moci stavět, což není slučitelné s ochranou dané lokality.

3/ Plocha Ds-3: dopravní infrastruktura silniční, 0,12 ha, parkoviště. Žádáme, zda by bylo možné jiné uchopení území Soumarský Most. Daným územím probíhá železniční trat', která je ekologičtější než automobily. Přemýšleli jste o tom, že by záchytné parkoviště bylo ve Volarech na železničním nádraží a návštěvníci by vlakem dojeli na Soumarský Most?

Naše připomínky směřují k tomu, aby plocha R-7 byla revitalizována šetrným přístupem k přírodě a krajině. Pokud naše připomínka nebude akceptována a daná plocha bude určena k zastavění, požadujeme provést předem studii proveditelnosti, zda je výstavba možná, nebo provedení celého procesu EIA. Stávající tábořiště Soumarský Most vyřadit z ploch Rx a ponechat bez dalšího zastavování. Plochu Ds-3 posoudit vzhledem k využití železniční tratě, která zde prochází.

Návrh vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu vypořádání připomínky:
Ad1) Plocha rekreace R-7 je z důvodu zachování kontinuity územně plánovací činnosti přebírána ve stejném rozsahu ze stávajícího územního plánu. Plocha je zařazena do lokality č.2 – Volarská kotlina, pro kterou jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání území a ochrany krajinného rázu. V průběhu pořízení územního plánu nebyl zjištěn negativní vliv záměru na životní prostředí. Vliv na životní prostředí a způsob likvidace odpadních vod bude předmětem posouzení v navazujících správních řízení.
Ad2) Plocha rekreace-specifická Rx je vymezena v rozsahu stávajícího tábořiště. Stavby a zařízení občanského vybavení mají s ohledem na lokalizaci tábořiště v záplavovém území Vltavy poskytovat pouze základní služby doplňující rekreační funkci území. Tyto stavby bude přípustné umisťovat za předpokladu splnění stanovených podmínek na ochranu kvality přírodního prostředí. Splnění této podmínky bude posuzováno v navazujících správních řízeních.
Ad3) Jedná se o záměr města zlepšit podmínky odstavování osobních vozidel návštěvníků v lokalitě. Jiná vhodnější lokalita pro tento záměr nebyla vytipována. Tím není dotčena alternativní možnost většího využití železniční dopravy na přepravě návštěvníků a vybudování záchytného parkoviště ve Volarech.

5 NÁMITKY UPLATNĚNÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Volary

1) R.A. a D.A., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Žádáme o zvážení možnosti výstavby rodinného domu na naší parcele č. 3705/3 k.ú Volary. Parcela se nachází v proluce zastavěného území, mezi naším domem čp. 189 a domem rodiny Stehlíků čp.194. Plánovaný RD je určen k trvalému bydlení, pro potřeby našeho syna, který má ve Volarech trvalý pobyt a taktéž zde pracuje (od roku 2018 měl žádost o přidělení městského bytu). Plánovaný dům by byl stejného rázu jako dům náš a souseda pana Pelecha č.p.186, aby zapadl do zdejšího krajinného rázu.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:
Pozemek se nachází v proluce mezi stávající obytnou zástavbou. Uvedená pozemková parcela splňuje podmínky pro zařazení do zastavěného území stanovené v § 58 odst.2 stavebního zákona – tvoří souvislý celek s rodinným domem čp.189 a pozemkovou

parcelou KN č.3703/1 k.ú. Volary. Požadavek je v souladu se základními podmínkami ochrany krajinného rázu a prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch změn v krajině stanovenými územním plánem pro lokalitu 2-Volarská kotlina. Vymezením zastavitelné plochy v proluce stávající zástavby bude zachován charakter rozptýlené zástavby a nedojde k nežádoucímu srůstání zástavby v krajině.
Z těchto důvodů je uvedená pozemková parcela vymezena jako zastavěné území se způsobem využití jako plocha smíšená obytná (S).

2) V.D., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Nesouhlas s vymezením pozemků 4647/12 a 4647/39 k.ú. Volary jako soukromá zeleň a požadavek na jejich zařazení do plochy smíšené obytné s možností výstavby. Zmíněná plocha je v zastavěné oblasti, kde i parcely v místě jsou již zařazeny jako obytné s možností výstavby nebo s možností výstavby rekreační. Pozemek náleží k trvale obydlené usedlosti s potřebou výstavby doprovodných staveb jako například stodola pro parkování techniky potřebné k údržbě domu a zeleně, topiva na zimu, apod. V místě trvale žijeme s rodinou a vychováváme 3 děti a máme zájem o výstavbu dalšího objektu určeného k bydlení. Stejně tak namítám a navrhuji tutéž změnu užívání k přímo sousedící parcele 4647/33 k.ú. Volary ve vlastnictví města Volary.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemkové parcely se nacházejí v proluce mezi stávající zástavbou. Uvedené pozemkové parcely splňují podmínky pro zařazení do zastavěného území stanovené v § 58 odst.2 stavebního zákona – tvoří souvislý celek s rodinným domem čp.207. Požadavek je v souladu se základními podmínkami ochrany krajinného rázu a prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch změn v krajině stanovenými územním plánem pro lokalitu 2-Volarská kotlina. Vymezením zastavitelné plochy v proluce stávající zástavby bude zachován charakter rozptýlené zástavby a nedojde k nežádoucímu srůstání zástavby v krajině.
Z těchto důvodů jsou pozemkové parcely KN č.4647/39 a 4647/33k.ú. Volary a část pozemkové parcely KN č. 4647/12 přiléhající ke komunikaci vymezena jako zastavěné území se způsobem využití jako plocha smíšená obytná (S) a zbývající část jako plocha soukromé zeleně (Z). Na plochách soukromé zeleně (Z) územní plán umožňuje umístění všech v námitce uvedených doprovodných staveb (např. stavby garáží nebo zastřešených garážových stání, stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření jako jsou např. kůlny, stodoly, seníky nebo skleníky nebo stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci jako jsou např. přístřešky, altány, bazény apod.).

3) EGE reality s.r.o., Novohradská 34, 370 01 České Budějovice

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na zařazení pozemků v našem vlastnictví zapsaných na LV 31 Volary – celkem 49.762 m2 (ucelená plocha bez dvou obytných domů parc. 1217- 401m2 a parc.1081- 312m2) v plném rozsahu do kategorie V1-2 z důvodu přípravy budoucího industriálního využití pozemků pro investiční záměr, kde toto využití v minulosti probíhalo a i město může na tomto záměru jen profitovat zvýšenou zaměstnaností, zvýšeným počtem obyvatelstva, obecným rozvojem města a i příjmy v rozpočtu. Maximálním ústupkem je kopírování stavu z ÚZP 2011 s rozsahem min. 80% pro kategorii V1-2 / tzn. V strana může zůstat v kategorii L 41 nebo H/. Dále žádáme o vyjmutí kategorie Z v severní části z důvodu, kdy kromě parcelních čísel obytných domů 1217 a 1081, je pozemek našim vlastnictvím a souvisí s industriálním využitím plochy ve spojení s kategorizací DZ- infrastruktury železniční, která byla kdysi využívaná a má souvislost i z možným budoucím záměrem.

Celá lokalita v našem vlastnictví byla v rámci privatizace bývalého JČDZ odkoupena v letech 1997, kdy již před vlastní privatizací byla pod záštitou FNM a společností BISO TC vypracována analýza ekologické závažnosti skládky s 40-50. let minulého století a divokého neřízeného skládkování s akceptací MěÚ Volary s cílem likvidace a vyjasnění majetkoprávních vztahů k této skládce. Teprve kolem roku 2013 bylo ukončeno divoké skládkování, prostor byl od komunálního odpadu vyčištěn a na základě zakázky MF ČR od společnosti AECOM byla provedena druhá opravná analýza rizik na základě nové legislativy ČR z roku 2011, kde bylo prokázáno, že neexistuje ekologické riziko a je prokázané uskladnění dřevní hmoty z dob existence JČDZ. Naše společnost proto vypracovala Studii likvidace dřevní skládky, ke které se jako následník společnosti JČDZ hlásí a na bázi morálního závazku na své náklady průběžně likviduje, nejen na svých, nýbrž i sousedních parcelách a to formou komerční likvidace zpracování odpadu. K tomuto úkonu máme platné povolení a souhlas od MěÚ Volary, SPÚ, OŽP Prachatice, CHKO a SNP a do roku 2021 i platné povolení provozu od KÚ JČK.

Celý v.u. popis si dovolujeme dokumentovat jen z toho důvodu, že v rámci našeho morálního závazku vyčištění pozemků od předchozích vlastníků a subjektů jsme nyní perzekuováni ve smyslu zhoršení kategorizace a bonity, ale i hodnoty našich pozemků. Již v podkladech k povolení likvidace respektive v předložené studii z roku 2014 naše společnost uvádí, že celou akci čištění pozůstatků našich předchůdců činíme z důvodu budoucího industriálního využití pozemků jako přípravu pro průmyslový investiční záměr.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Uvedené pozemkové parcely jsou vymezeny jako zastavitelné území se způsobem využití jako plochy výroby a skladování – 2.kategorie. Tím je zajištěna kontinuita využití území dle současně platného územního plánu.

4) M.F., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas s vymezením pozemků č.p. 2739/2 a 2739/4 k.ú.Volary jako plochy občanského vybavení-specifické O-2 rezerva pro bazén z důvodu omezení vlastnického práva nakládat s nimi a ztráty jejich hodnoty. Je nehorázné, že soukromé pozemky jsou zařazeny do rezervy občanského vybavení a současně pozemky ve vlastnictví města přiléhající k bazénu (č.parc.2744/2, 2744/4, 2744/5 a 2745/6) jsou vymezeny jako plocha smíšená obytná.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Uvedené pozemkové parcely jsou nadále vymezeny jako zastavitelné území se způsobem využití jako plocha občanského vybavení (O-2). Z námitky není zřejmé, jaké jiné jejich využití vlastník požaduje. Vymezená plocha je převzata z platného územního plánu. Zachováním tohoto možného způsobu využití nedochází ke ztrátě hodnoty pozemků či k omezení vlastnického práva s jejich nakládáním. Využití pozemkových parcel ve vlastnictví města Volary KN č. 2744/2, 2744/4, 2744/5 a 2745/6 bylo v této souvislosti přehodnoceno a nově jsou vymezeny též jako plocha občanského vybavení pro možné rozšíření služeb souvisejících s provozem veřejného bazénu.

5) V.H. a H.H., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na úpravu rozsahu navržené plochy S-58 z důvodu využití pozemku p.č. 2764/6 ke stavbě jednoho maximálně dvou rodinných domů pro naše syny dle přiloženého výkresu.



Z důvodu zajištění dopravního přístupu v souladu s §20 odstavec 7 a §22 odstavce 1 a 2 vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území požádali jsme na Městském úřadě ve Volarech o koupi pozemků p.č. 2877/3 a p.č. 2764/1. V případě odkupu pozemků by došlo k přímému připojení pozemku 2764/6 k místní komunikaci na p.č. 4848/2. Samotné zbudování příjezdové cesty k zamýšlené novostavbě RD předpokládáme ve vlastní režii, nehodláme požadovat nic po Městském úřadu Volary. Zároveň se zavazujeme, že i po vybudování této komunikace nebudeme ostatním vlastníkům sousedních pozemků ani Městu Volary ve využití této komunikace bránit. Nepožadujeme v rámci této změny žádné navýšení/zvětšení nově navržené plochy S-58, pouze její lepší umístění, aby mohla být využita k záměrům výše zmíněným. Dále bychom rádi doplnili, že ústně projednávané řešení příjezdové cesty přes naše současné pozemky je nereálné hned z několika důvodů, a to nutnosti skutečně značných stavebních úprav, a hlavně pak opětovnému problému přístupu přes pozemek „nedostatečně identifikovatelného vlastníka".
Dále požadujeme/namítáme změnu plochy na zbylé části pozemku 2764/6, té, která by nebyla/nemusela být změněna na plochu S - smíšené obytné, na jakoukoliv jinou plochu než veřejnou. Důvod je opět prostý, z hlediska vlastnického práva je nereálné z naší strany umožnit stavbu veřejného parku na našem pozemku. Dále bychom rádi pozemek celý oplotili, z tohoto důvodu je pro nás naprosto dostačující změnit plochu pozemku na plochu Z - plochy soukromé zeleně, která umožňuje výstavbu plotů, což je pro nás důležité a zásadní, zároveň se domníváme, že tím ponecháme zeleň v této části města. Naším zájmem není zeleň omezit, naopak ji spíše dále aktivně vytvářet.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Rozsah vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné S-58 a plochy veřejných prostranství – zeleň (Pz-4) se nemění. Jedná se zástavbu v druhé řadě, která nemá adekvátní dopravní napojení. Z hlediska výstavby se jedná o zástavbu v „další řadě“ bez vyřešené adekvátní technické infrastruktury. Solitérní výstavba RD bez vyřešení budoucích souvislostí v dané lokalitě není vhodná. Plocha veřejného prostranství – zeleň (Pz-4) je vymezena za účelem revitalizace Volarského potoka a vytvoření rekreační zóny v navazujícím území.

6) R.J. a S.J., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Požadavek na vymezení celého pozemku p.č. 651/3 v k.ú. Volary, popř. jeho části, jako plochy smíšené obytné S. Pozemek je již ve stávajícím platném Územním plánu města Volary z r.2011 zařazen v zastavěném území v ploše bydlení „B". V návrhu nového územního plánu jsou tyto naše pozemky upraveny tak, že stávající RD čp. 465 na st.p.č. 217 a východní část pozemku p.č. 651/3 jsou zařazeny do zastavěné plochy „S" a zbylá větší západní část poz.p.č. 651/3 je zařazena do plochy zeleně soukromé „Z". Třebaže jsme jako vlastníci podávali připomínky k opakovanému společnému projednání návrhu ÚP, aby byl zachován stav tak, jak je v současně platném územním plánu, případně z důvodu potřebnosti vymezení zeleně - soukromé zeleně (zahrada), zařadit část

pozemku západně od stávajícího RD jako plochu „S" tak, aby bylo možné zde realizovat novou stavbu RD a zbytek pozemku zařadit jako plocha zeleně soukromé „Z", nebylo nám vyhověno. Odůvodněním bylo, že „další zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí".
V současně platném územním je tento předmětný pozemek zařazen jako stavební v zastavěném území v ploše bydlení „B". Tento územní plán byl posouzen z hlediska stavebního, urbanistického a dotčenými orgány mj. i z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu. Dle našeho názoru by tímto naším záměrem nedošlo k negativním vlivům. Od doby schválení současného ÚP nedošlo ke změně podmínek v území a není tedy důvod měnit funkční využití daného území oproti stávajícímu schválenému územnímu Volary.
Z technického hlediska je dle našeho názoru pozemek pro výstavbu nového RD vhodný, zejména z důvodu dopravní obslužnosti - ze dvou stran je přilehlý ke stávající veřejně přístupné účelové komunikaci.
Na tomto pozemku máme zájem postavit rodinný dům. S tímto záměrem jsme tyto nemovitosti kupovali a cena za pozemek, kterou jsme zaplatili, odpovídala tomu, že se jednalo o možnou stavební parcelu. Pokud dojde ke změně ve funkčním určení pozemku p.č.651/3 tak, jak je navrhováno, budeme zkráceni na svých vlastnických právech tím, že nebude umožněno využití pozemku v souladu s předchozím územním plánem.
Z našeho pohledu závažným odůvodněním podání našich námitek je, že při přípravě návrhu - změně ve funkčním určení našeho pozemku, bylo postupováno diskriminačním způsobem. V blízkém sousedství našeho pozemku 651/3 ve vzdálenosti 10 m se nachází pozemek p.č. 559/3- trvalý travní porost o výměře 1631 m2, který byl v platném územním plánu také zařazen v ploše bydlení. Z pohledu stávajícího ÚP se jedná o naprosto shodné pozemky z hlediska využití, ve stejné lokalitě i s dosavadním stejným způsobem užívání. Jediným rozdílem bylo vlastnictví - pozemek p.č. 559/3 byl ve vlastnictví Města Volary. Tento „městský" pozemek byl v návrhu nového ÚP zařazen jako stavební „S-9", tzn., že zůstal stav jeho využití podle stávajícího ÚP, což je nerovný přístup vzhledem k nevyhovění našim připomínkám. V textové části návrhu nového územního plánu v čl.14.2.2 je mj. uvedeno: *„Volarská kotlina, v tomto případě území navazující na město Volary, je typická svou rozptýlenou zástavbou. Z důvodu zachování rovnoměrné a různorodé nabídky rozvojových ploch v celém správním území města jsou vymezovány plochy doplňující charakter rozptýlené zástavby, a to plochy S-9.... ".* Město Volary následně tento pozemek nabídlo k prodeji pro výstavbu RD a zastupitelstvo města na svém jednání dne 21.12.2020 tento pozemek rozhodlo k tomuto účelu zájemci prodat. Náš pozemek p.č. 651/3 resp. jeho část západním směrem od našeho domu by měla být pouze jako zahrada z důvodu, že *„další zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí"*, třebaže je větší a z hlediska její polohy i vhodnější k příp. výstavbě RD. Zde je jasně vidět nerovný přístup k oběma pozemkům, kdy upřednostněn je pozemek ve vlastnictví města oproti pozemku soukromému. Zároveň změna v návrhu územního plánu týkající se našeho pozemku není dostatečně odůvodněna. V tomto případě Město Volary na úkor našeho soukromého vlastnictví zhodnotilo prodejem svůj majetek, což vidíme jako diskriminační a nemorální.
V oprávněnosti podat tyto námitky nás utvrzuje mj. např. Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24.4.2018, č.j. 50 A 17/2017-63, který stanoví, že *„pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího*

zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování."

Abychom podpořili náš požadavek na zachování části našeho pozemku p.č. 651/3 jako stavební, nechali jsme oddělit geometrickým plánem část tohoto pozemku tak, že vznikl pozemek p.č. 651/4 o výměře 3095 m2, na kterém by mohl být situován nový RD a zároveň by byly zachovány dostatečně velké pozemky jako soukromá zeleň a i v dostatečné vzdálenosti od našeho stávajícího domu, aby byla zachována rozvolněnost zástavby.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Způsob využití uvedeného pozemku je beze změny převzat z doposud platného územního plánu a je vymezen jako plocha smíšená obytná - stav.

7) B.K., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas s vyloučením pozemku parc.č.3810/1 v k.ú.Volary z územního plánu pro zastavění a požadavek, aby jeho vymezení bylo ponecháno shodné jako v současně platném územním plánu města jako plocha bydlení B4. Na základě tohoto zařazení jsem parcelu zainvestoval kabelovou přípojkou, mám zadaný a částečně zainvestovaný projekt rodinného domku, pozemek plánuji v roce 2021 oplotit a vybudovat zařízení staveniště, zadal jsem hydrogeologický průzkum pro zdroj vody a podal žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Na daném pozemku není zastavitelnost prokazatelnou potřebou rozvoje města směrem do volné krajiny. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území.

8) Mgr.M.K., Ph.D, Volary, zastoupený JUDr.Z.K., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas se změnou využití pozemku č. parc. 4183/2 k.ú. Volary ze zastavitelné plochy bydlení B4 na jiné využití, požaduje ponechání způsobu využití dle platného územního plánu, tj. jako zastavitelnou plochy bydlení. Změna definice předmětného pozemku ze stavebního na jiný není i po opakovaných urgencích odůvodněn. Na individuální konzultaci konané v rámci veřejného projednání se konečně zmocněnec podatele dozvěděl dvě pro podatele rozhodné skutečnosti:

1) Změna definice předmětného pozemku p. č. parcely 4183/2 na Stögrově huti je navrhovaná
na základě architektonické úvahy zpracovatele územního plánu.

2) Důvody pro změnu definice pozemku jsou dle sdělení zpracovatele dva a to:

a) technická nemožnost realizovat stavbu domu z důvodu omezení daného lesním zákonem tj. ochranné pásmo 50 m od hranice lesa,

b) zabránit zahušťování výstavby mimo jiné i v této lokalitě Stögrova huť.

K vlastní námitce:

ad. 2a) technická nemožnost realizovat stavbu domu z důvodu omezení daného lesním zákonem tj. „ochranné pásmo 50 m od hranice lesa". Z individuální konzultace vyplynulo, že zpracovatel připravil změnu návrhu územního plánu ve smyslu zákona č. 259/1995 Sb. (lesní zákon), dle § 14 odst.(2). Na individuální konzultaci hovořil zástupce zpracovatele pouze o lesním zákonu, nebyly vysloveny paragrafy.

Z logiky problému vyplývá, že se nemůže jednat o odst. (1), § 14, kde je stanovena povinnost projektantů či pořizovatelů územně plánovací dokumentace týkající se zachování lesa. Předmětný pozemek není lesní. Musí se tedy jednat pouze o § 14 odst.(2) lesního zákona. Cituji: „Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení." Konec citace.

Jinými slovy, povinnost projektantů či pořizovatelů územně plánovací dokumentace stanovenou zákonem se týká zachování lesa, ale stejnou povinnost nemají, pokud se nejedná o zachování lesa. O zachování či nezachování lesa se v tomto případě vůbec nejedná a ani nemůže jednat.

Les nemá vyhlášeno ani stanoveno ochranné pásmo žádným orgánem státní správy. Má ochranné pásmo o šíři 50 metrů stanovené zákonem. Zákon nezakazuje žádnou stavbu v ochranném pásmu lesa. Stanoví pouze zvláštní podmínku pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a tou je vydání závazného stanoviska orgánu státní správy lesů.

V žádném ze zveřejněných dokumentů navrhovaného ani platného územního plánu není uveden orgán státní správy lesů jako dotčená osoba. V platném územním plánu není ani k předmětnému pozemku stanovisko orgánu státní správy lesů. Žádné stanovisko k územnímu plánu vydat nemůže z logiky. Může, lépe musí, vydat Souhlas (nesouhlas) vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení (§14 odst.(2), lesního zákona).
V době vydání stávajícího územního plánu byl v platnosti lesní zákon. Z pohledu ochranného pásma lesa tedy nedošlo a ani nemohlo dojít k žádné změně. Z výše uvedeného je jasné, že podatel nezastává stejný ani podobný názor jako zpracovatel. Naopak zdůvodnění zpracovatele pod bodem 2a) považuje za zavádějící, nepodložené žádným obecně právním předpisem a navrhuje u předmětného pozemku ponechat stávající definici uvedenou v platném územním plánu.

ad. 2b) zabránit zahušťování výstavby mimo jiné i v této lokalitě
Z individuální konzultace vyplynul názor zpracovatele, že není v zájmu rozvoje města přílišná
zastavěnost a to ani v katastru Stögrova huť. Obecně je snad deklarovaný zájem nerozšiřovat zastavěnost území opodstatněný. V případě předmětného pozemku v lokalitě Stögrova huť vypadá deklarovaný zájem úsměvně s ohledem na počet domů a v nich trvale bydlících lidí včetně těch, kteří zde v minulosti žili a pracovali. Podatel poukazuje na množství demoličních příkazů, které úřady města Volary a v některých případech i Prachatice vydaly za účelem likvidace domů stojících v této lokalitě. Pouze pro upřesnění v roce v roce 1913 v katastru Stögrova huť stály 4 kapličky a 26 domů a roce 1945 stály 4 kapličky a 31 domů. Dnes stojí v této lokalitě 15 původních a 3 nové domy. Jinak řečeno domů na Stögrově huti stojí minimálně o polovinu méně než v minulosti.
Určitě nepatří mezi běžné povinnosti zpracovatele územního plánu ověřit důvody demolic
desítek zdemolovaných domů na území zasažené připravovanou změnou územního plánu.
Ovšem na druhé straně by to měla být jeho skoro povinnost, pokud jako důvod změny definice pozemku uvádí „zabránit zahušťování výstavby" na území, kde byly vydány desítky demoličních příkazů. Bez zjištění důvodů demolic nemůže, dle skromného názoru podatele, zpracovatel objektivně posoudit termín „zahušťování výstavby".
Podatel se po seznámení s důvody demolic dozvěděl, že ani v jednom demoličním výměru
nebylo jako důvod demolice uvedeno nic, cokoli byť vzdáleně souviselo nebo mohlo souviset s „vysokou zastavěností území". V cca 10 demoličních výměrech, do kterých měl podatel možnost nahlédnout se jako důvod demolice opakují pouze 2 důvody, a to dezolátní technický stav domů a příprava území na obranu státu.
Podatel už neví, jak dál argumentovat. Na závěr podotýká, že v okruhu cca 300— 500 metrů od předmětného pozemku stálo 7 domů. Dnes na stejném území stojí 2 původní a 2 nové domy. Místo 7 domů stojí pouze 4. K dosažení původního stavu je tedy potřeba postavit další 3 nebo je to jinak? Jak zpracovatel vyhodnotil výše popsané? Jak odůvodnil rozdíl mezi tím, co postavili a následně

zdemolovali (z jiných důvodů než územně architektonických), kde žili a pracovali naši předkové s tím, co navrhuje a odůvodňuje, cituji: „zabránit zahušťování výstavby".
Podateli se nepodařilo dohledat na základě jakých faktů a následných úvah přijal zpracovatel
závěr, že změnou definice pozemku ze stavebního na jiný zabrání zahušťování výstavby. Ve stavebním i územně plánovacím řízení platí více než v jakémkoli jiném řízení právní zásada - co je psáno to je dáno. Pokud zpracovatel žádné nenapsal tak je podatel nemůže dohledat.
Na základě výše uvedeného podatel považuje zdůvodnění změny definice pozemku pod bodem 2b) za účelové, ničím nedoložené přání zpracovatele a navrhuji u předmětného pozemku ponechat stávající definici uvedenou v platném územním plánu.
Pro úplnost podatel uvádí skutečnosti svědčící ve prospěch ponechání stávající definice předmětného pozemku. Jedná se o pozemek navazující na zastavěné území, je v dosahu inženýrských sítí, nevyžaduje další zásah do krajiny a je umístěn vedle účelové komunikace.
Pro doplnění podatel uvádí, že od roku 2016 není předmětný pozemek součástí zemědělského
půdního fondu. Byl vyřazen na žádost podatele.
V příloze podatel přikládá kopii Stanoviska NPS 09215/2008 Správy Národního parku Šumava Vimperk se souhlasem se změnou funkčního využití plochy předmětného pozemku.
Správa mimo jiné stanovuje podmínky, cituji: „že v uvedené lokalitě bude umístěn jeden objekt a to přízemní budova s podkrovím obdélníkového tvaru se sedlovou střechou 35-43
stupňů. Tento dokument je pod výše uvedenou spisovou značkou uložen jako příloha platného
územního plánu.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Na daném pozemku nelze aplikovat historickou a původní osídlenost v dané oblasti. Celé území prošlo celou řadou kulturních a společenských změn, kdy se toto území zcela transformovalo v čase v krajinu s roztroušenou zástavbou. Pozemek v těsné blízkosti u pozemku se solitérním rodinným domem není vhodnou a prokazatelnou potřebou rozvoje města směrem do volné krajiny. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území.

9) Z.K., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas se změnou využití pozemků č.parc 2843, 2844/1, 2844/2, 2844/3, 2845/1, 2846/1, 2853/1, 3108/2, 3108/38, 3108/39, 3108/40, 3108/41, 3108/42, 3108/45, 3108/47 zapsaných na listu vlastnictví č.1088 pro katastrální území Volary a požadavek na ponechání jejich využití dle současně platného územního plánu. V novém návrhu Územního plánu Volary, projednávaném při veřejném jednávání 22. 2. 2021, jsou tyto pozemkové parcely vyjmuty z ploch označených jako V 1-2 plocha pro výrobu a skladování. Jedná se o výraznou změnu v možnosti využití těchto ploch k podnikání.

Zásadně s touto změnou Územního plánu Volary nesouhlasím a žádám o opětovné zařazení výše uvedených parcel do kategorie V 1-2. Na základě této skutečnosti připravuji již delší dobu využít tyto plochy pro pilařský provoz, skladování, kancelářské a technické zámezí, logistickou činnost a využití ploch pro výrobu elektrické energie (solární energie). Do výše uvedených parcel jsem vložil již finanční a jiné investice v nemalé míře. Zpracovává se základní projektová dokumentace, probíhají jednání s možnými spoluinvestory na různých úrovních. Proběhla již řada jednání s budoucími dodavateli a zajištovateli zdrojů jako např. připojení el.energie, plynu, vodovodního řádu, kanalizace a dalších. Probíhají také jednání se sousedními vlastníky o případném spojení pozemků v jejich vlastnictví, případně jejich odkoupení, dle požadavků investora na zvětšení potřebných ploch pro zázemí budoucího podnikání. V nejbližším sousedství také vlastním jiné pozemky, které bych chtěl pro budoucí využití propojit a vytvořit další možnosti pro podnikání a využití prostoru pro zaměstnanost v regionu Volarska. Oddělením těchto mých pozemků vzniká výrazná ztráta mých investic a snižuje se možnost průmyslové výroby a podpoře zaměstnanosti Volarska a okolí. Všechny mé pozemky jsou dostupné a napojené na veřejnou dopravní infrastrukturu. Výše uvedené pozemky budou napojené na veřejnou infrastrukturu dle schválené žádosti, kterou projednala Rada města Volary dne 11. 9. 2019 (přiloženo v příloze). Navrhuji dále a jsem ochoten jednat o rozšíření stávající komunikace na úkor svého pozemku kat. č.2907/2. Podávám proto námitku na vyřazení výše uvedených pozemkových parcel dle LV 1088 z ploch V 1-2 určené jako plochy pro výrobu a skladování a žádám o opětovné zařazení do ploch V 1-2. Zároveň si myslím, že využití takovýchto ploch, které nejsou v zemědělském půdním fondu a jsou v části města Volary, kde není plánovaná žádná bytová výstavba a v okolí jsou už stávající průmyslové zóny, nehledě na to, že tyto plochy byly již v minulosti používané k pilařské výrobě, je vhodné tyto ploch přičlenit k stávající průmyslové zóně.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Uvedené pozemkové parcely jsou vymezeny jako zastavitelné území se způsobem využití jako plochy výroby a skladování – 2.kategorie. Tím je zajištěna kontinuita využití území dle současně platného územního plánu.

10) J.K. a Z.K., Ronov nad Doubravou

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek zachování způsobu využití pozemků č.parc. 5345/1 a 4450/4 k.ú. Volary jako zastavitelné plochy bydlení dle současně platného územního plánu, resp. její rozšíření na celý pozemek č. 4450/4 dle zpracovávané projektové dokumentace rodinného domu.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemková parcela KN č.5445/1 a část pozemkové parcely KN č.4450/4 k.ú.Volary přiléhající k místní komunikaci je vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná, zbývající část pozemkové parcely KN č.4450/4 k.ú. Volary je vymezena jako nezastavěné území se způsobem využití jako plocha zemědělská. Zastavitelná plocha je vymezena s ohledem na stávající urbanistickou strukturu lokality, kdy budovy jsou umístěny svou delší osou podél přístupové komunikace, a v souladu se stanovenými základními podmínkami ochrany krajinného rázu a prostorového uspořádání zastavitelných ploch a ploch změn v krajině pro lokalitu 2-Volarská kotlina.

11) I.K., Hvožďany

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení pozemku č.parc. 89/7 k.ú. Volary pro záměr zřízení relaxační zahrádky se zahradním domkem netrvalého charakteru a nerušícího styl zástavby a přírodní ráz okolí.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Na části předmětného pozemku je vymezen lokální mokřadní biokoridor CHOŠ167-CHOŠ164. Pro zachování nebo zvýšení ekologické stability území je celé navazující území vymezeno jako plocha veřejného prostranství – zeleň (Pz), na které jsou přípustné nebo podmíněně přípustné pouze takové činnosti, stavby a zařízení, které nemohou mít negativní vliv na funkčnost ÚSES. Využití území jako zahrádka je tak v rozporu s veřejným zájmem na ochranu přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů v urbanizované krajině.

12) Ing.F.M., Slaný, a M.S., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Dne 26.6.2019 a 28.6.2019 byla námi podána písemná připomínka - požadavek k návrhu ÚP Volary, aby pozemky parc.č. 5510, 3108/33, 3108/46a 3108/50 k.ú. Volary pořizovatel zařadil do plochy pro výrobu a skladování v rozsahu předchozího ÚP města Volary ze dne 18.7.2011. V příloze č. 4 návrhu ÚP Volary pořizovatel vyhodnotil požadavek tak, že se mu nevyhovuje. Pořizovatel se ve svém vypořádání vůbec nezabýval pozemkem p.č. 3108/50. Svůj nesouhlas odůvodňuje zejména tím, že pozemky jsou v plochách

nezastavěného území a jejich poloha je v přechodu do volné krajiny bez přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu území a že požadavek neleží v předpokládaném vývoji potřebnosti takové velikosti ploch. Pořizovatel svůj postoj odůvodňuje bez správného posouzení věci - zejména ve vytvoření dostatečné velikosti ploch pro výrobu a skladování pro město Volary.
V platném ÚP Volary ze dne 18.7.2011 jsou uvedené parcely v plochách označené jako V1-
2, tj. plocha pro výrobu a skladování. Jsem názoru, že předmětné pozemky byly zařazeny
již v roce 2011 do této plochy právě na základě potřeb města - pro jeho budoucí rozvoj. Tato část města se rozvíjí požadovaným záměrem, je zde nově zahájena výstavba budovy k podnikání, mají zde stavby a sídlo firmy působící na území města Volary. Pořizovatel správně tuto část města ponechává jako plochu pro výrobu a skladování, ale v návrhu ÚP však zařazuje jen část původní velikosti plochy. Jsme názoru, že pro potřeby rozvoje města je nově navrhovaná plocha co do velikosti nedostatečná a měla by být zachována a převzata v rozsahu předchozího ÚP. Na pozemcích, které navrhujeme zařadit do plochy skladování a podnikání je v současnosti podnikatelská aktivita firmy zpracovávající a upravující zemní substrát - rašelinu. Svůj požadavek odůvodňuji také tím, že společně s vlastníkem sousedních parcel se jedná se zájemcem, který projevil vážný zájem v této části města realizovat podnikatelský záměr, který v konečném důsledku může přinést pro město zaměstnanost a jeho další rozvoj. V souvislosti s tím poukazuji na ust.§ 102 zák.č.183/2006 Stavební zákon (náhrada vlastníkovi za změnu území v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny nebo vydáním nového územního plánu). Z hlediska potřeb dopravní a technické infrastruktury jsou navrhované pozemky v současnosti přístupné a s možnostmi napojení na veřejnou infrastrukturu.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Zastavitelná plocha výroby a skladování je na uvedených pozemkových parcelách vymezena v rozsahu dle platného územního plánu. Zbývající část pozemků je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území. Tím je zajištěna kontinuita využití území dle současně platného územního plánu. Potřeba dalšího rozšíření ploch výroby a skladování nebyla prokázána, současný rozsah těchto ploch představuje s ohledem na jejich naplněnost dostatečnou územní rezervu pro tento způsob využití.

13) J.M., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Jako spoluvlastník parcely č.2796/1 a vlastník parcel č.4652/15,4652/23,4652/24,4652/29, st.1055, st.2134 a st.1565/1 k.ú. Volary
1. Požaduji dle připomínky, kterou jsem již podával k p.č. 2796/1, aby celá parcela byla uvedena jako plocha určená k bydlení a tudíž plocha Z-8 byla také určena k bydlení. Na dané parcele bychom chtěli stavět trvale obytné domy. V případě zájmu mohu podat bližší upřesnění osobně.
2. Požaduji zrušení návrhu nově vyznačené plochy Ds-3 a změnit ji na plochu L a N.

3. Nesouhlasím s nově vyznačenou plochou Rx a ponechat ji původnímu označení.
4. Nesouhlasím s nově vyznačenou plochou R-7 a změnit na N
K námitkám č.2-4 se vyjadřuji z důvodu obavy krácení na svých právech ohledně zdravého životního prostředí, životní úrovně a pohodu mého bydlení. Žádám vytvoření studie na plochu R-7, která bude dokládat, do jaké míry je správné danou lokalitu rozvíjet, aby nedošlo k trvalému poškození životního prostředí a životní úrovně a jaký vliv to bude mít na trvale bydlící občany. Z dostupných informacím vím, že v současné době v lokalitě Soumarský Most je nadregionální biokoridor a biocentrum, které mají také svojí ochranu a požaduji, aby tato ochrana daná zákonem byla též zohledněna a vyhodnocena v územním plánu. To se tyká jak plochy Rx, tak plochy Ds-3.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:
ad1) Pozemková parcela KN č.2796/1 k.ú. Volary zůstává vymezena z části jako plocha soukromé zeleně (Z) a z části jako plocha zemědělská (A). Požadavek je v rozporu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání a základními podmínkami ochrany krajinného rázu stanovenými územním plánem pro lokalitu Uspořádané zástavby rodinných domů ve Volarech č.1-5. S ohledem na zachování existující struktury zástavby, kde zástavba rodinných domů respektuje otevřenou nebo volnou stavební čáru a kde zahrady tvoří přirozený přechod do volné krajiny, není zástavba ve 2. a další řadě směrem od veřejného prostranství žádoucí. Plocha soukromé zeleně Z-8 vhodným způsobem ukončuje zastavěné území, její využití je zaměřeno na využití pro zahradu, popř. další činnosti slučitelné s hlavním využitím této plochy.
ad2) Plocha dopravní infrastruktury Ds-3 je vymezena z důvodu realizace chybějícího veřejného parkoviště v lokalitě Soumarský most. V námitce nebylo uvedeno, v čem konkrétně vymezením této plochy podatel spatřuje zásah do svého práva na zdravé životní prostředí, životní úroveň a pohodu svého bydlení. V rámci dosavadního průběhu pořizování územního plánu nebylo prokázáno, že vymezení této plochy je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu životního prostředí, zejména se zájmem na ochranu přírody a krajiny.
ad3) Plocha specifické rekreace Rx vymezuje současný způsob využití území jako veřejné tábořiště Soumarský most. S ohledem na zachování přírodního charakteru tábořiště a obecný veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny je jeho další rozvoj fakticky omezen pouze na současný způsob využití. Jeho další rozvoj současně omezuje i jeho lokalizace v aktivní zóně záplavového území a záplavovém území Q100. Námitka neobsahovala důvody, v čem konkrétně by vymezení této plochy mělo podatele krátit na jeho právu na zdravé životní prostředí, životní úrovně a pohody bydlení.
ad4) Plocha rekreace R-7 je převzata z důvodu zachování kontinuity územně plánovací činnosti ze současně platného územního plánu. Námitka neobsahovala důvody, v čem konkrétně by vymezení této plochy mělo podatele krátit na jeho právu na zdravé životní prostředí, životní úrovně a pohody bydlení. V rámci dosavadního průběhu pořizování územního plánu nebylo prokázáno, že vymezení této plochy je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu životního prostředí, zejména zájmem na ochranu přírody a krajiny. Soulad

s veřejnými a soukromými zájmy v tomto případě bude posouzen na základě předložení konkrétního záměru v navazujících správních řízeních.

14) S.M., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas se změnou užívání pozemků parc.č. 767 a 1611 v katastrálním území Volary z plochy bydlení (B) na plochy smíšené nezastavěného území (H). Na pozemku se nachází zbytek původního statku, o jehož obnovu se chceme pokusit po získání veškeré původní dokumentace a ucelení informací o našem rodinném statku, na jejichž získávání pracujeme již několik let, což by po změně z ploch bydlení na plochy smíšené nezastavěného území již nebylo možné.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:

Stavební parcely KN st.767 a 1611 a navazující pozemková parcela KN č.594/3 k.ú. Volary jsou vymezeny jako plocha smíšená obytná.

15) L.N., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Jako spoluvlastník nemovitosti na parcele č.300 vznáším námitku proti návrhu územního plánu, který předpokládá možnou výstavbu na pozemku 559/3 k.ú. Volary. Zásadně nesouhlasíme s jakoukoliv možností zástavby na pozemku 559/3 a požadujeme jeho zařazení z kategorie S do kategorie Z.

Vzhledem k tomu, že pozemek 559/3 se nachází v chráněné lokalitě 3. stupně v přímém sousedství stávajícího objektu č.300 a v lokalitě která nese jméno "SAMOTY", je zcela nesmyslné tuto lokalitu dále jakkoliv zastavovat - snad kromě seníku, zimoviště pro zvěř,

dřevníku nebo jiné malé dřevěné hospodářské stavby, které do lokality rázem i významem zapadají a mají i značný význam pro hospodaření, péči o zvěř a celkově pro péči a ochranu

místní krajiny.

Navíc je zcela nepochopitelné, že na tomto místě se zvažuje možnost výstavby na stávající

zelené louce přestože v oblasti o cca. 600 m dále se historicky nachází stavební parcela č.767 a 1611 na pozemku č.594/3, která je navíc i podle současného územního plánu určena k obnovení stavby (respektive je určena k zástavbě) na základě historických skutečnosti a zcela splňuje všechny podmínky pro výstavbu respektive pro obnovení historických urbanistických skutečnosti a zcela

odpovídá názvu oblasti "Samoty". Je s podivem, že u tohoto pozemku se v novém územním plánu navrhuje asanace této historické parcely a navrhuje se nová stavební parcela v těsné blízkosti jiných již stávajících objektu v lokalitě "Samoty", kde, jak se domnívám, to jde zcela proti "geniu loci" celé oblasti.
Navíc se domnívám, že Šumava všeobecně nepotřebuje nové parcely na takto výjimečných místech, protože je v lokalitě mnoho míst, kde historicky zástavba byla a která v důsledku druhé světové války a následného odsunu původních obyvatel zanikla. Zásadně bych preferoval obnovu těchto historicky zastavěných míst místo zastavování nových zelených ploch, které mají značný přírodní význam a je v zájmu cele veřejnosti i přírody zachovat současný stav podle nyní platného územního plánu.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Zastavitelná plocha smíšená obytná S-9 s navazující plochou soukromé zeleně Z-3 byla vymezena na základě požadavku města. Plocha je převzata z doposud platného územního plánu.

16) M.P., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Nesouhlas se způsobem vypořádání mé dříve podané připomínky ke změně užívání na pozemku 1536/4 k.ú. Volary. Požadavek na změnu jeho užívání ze zemědělské činnosti na činnost sadařskou s 10% zastavitelnosti.
Nesouhlasím, že by pozemek vyvolával neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. K pozemku 1536/4 vede přístupová cesta, která je ve vlastnictví státního pozemkového úřadu. V zimních měsících je udržována výhradně na vlastní náklady a není tak kladen žádný požadavek na město Volary. Na dotčeném pozemku je povoleno a již zbudováno - sklad ovoce, přípojka elektrické energie s tarifem pro vytápění, kopaná studna, internetové připojení atd., a také je zde přiděleno číslo popisné. Odpad je ekologicky likvidován a tříděn. Na pozemku prokazatelně probíhá již 10 let sadařská činnost a nachází se zde 80 ovocných
stromů, 70 keřů kanadských borůvek a desítky ostatních plodin potřebných k výrobě marmelád. Po domluvě s CHKO byl vysloven pozitivní souhlas ke změně užívání na sadařskou činnost s 10% zastavitelnosti. Je zde opakovaně předkládán argument týkající se Zlaté Stezky. Ve stejné rovině jako je pozemek 1536/4 se také nachází zahrádkářská kolonie tzv. „Šmoulov", tudíž pozemek 1536/4 již nemůže nikterak narušit či znehodnotit Zlatou Stezku, která naopak vždy sloužila k rozvoji obchodu a řemesel. Územní plán nelze řešit pouze a výhradně pro potřeby města, ale měl by být také vytvořen ku prospěchu občanů, k rozvoji drobného podnikání a podporu pro regionální potraviny a výrobky.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:

Na základě aktualizace katastrální mapy je pozemková parcela KN č.1536/4 k.ú. Volary vymezena jako plocha soukromé zeleně (Z). Tím se umožňuje provozování zahradní a sadařské činnosti v souladu s vydanými správními rozhodnutími. Stavební parcela KN st. 2174 k.ú. Volary je vymezena jako plocha výroby a skladování-2.kategorie.

17) K.P.a I.P., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení pozemků č.parc. 4765/2, 466 a 465/9 v k.ú. Volary jako plochy bydlení s možností výstavby pro rodinné domy. Nesouhlas se způsobem vypořádání dříve podané připomínky. Uvedené pozemky byly po provedeném terénním průzkumu rebonifikovány.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemková parcela KN č. 4765/2 o výměře 173m^2, která není zemědělskou půdou (kultura ostatní plocha), nesplňuje svou rozlohou základní podmínky prostorového uspořádání navržené územním plánem pro lokalitu 1-4 Uspořádaná zástavba rodinných a bytových domů. Pozemková parcela KN č. 466 leží na zemědělské půdě v 1.třídě ochrany, pozemková parcela KN č. 465/9 k.ú. pak na zemědělské půdě v 1. a 4.třídě ochrany, přičemž část pozemku zařazená do 4.třídy leží uprostřed pozemku bez přímé návaznosti na dopravní infrastrukturu a část pozemku vhodná k urbanizaci (tj. pruh podél stávající pozemní komunikace) zůstal i pro provedené aktualizaci bonitovaných půdně ekologických jednotek v roce 2018 nadále v I. třídě ochrany zemědělské půdy. Požadavek je tak v rozporu se zájmy ochrany zemědělské půdy. Pozemky nacházející se na bonitně nejcennějších půdách je možné využít pro nezemědělské účely pouze výjimečně, a to v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jiný převažující veřejný zájem nebyl v tomto případě prokázán.

Požadavek je v rozporu i se zájmy památkové péče. Uvedené pozemkové parcely se nacházejí v ochranném pásmu nemovité kulturní památky - domu čp. 159 ve Volarech. Vymezení zastavitelné plochy bydlení, třebaže situované podél komunikace, neodpovídá historickému rozsahu zástavby a představuje riziko pohledového narušení širšího prostředí domu čp.159 a navazující památkové rezervace. K výši narušení pohledů na památkovou rezervaci a z rezervace do krajiny značnou měrou přispívá rovněž konfigurace terénu, stoupající severním směrem.

18) M.S., Volary + 117 občanů

Předmět a zdůvodnění námitky:

Jako strana pachtovní smlouvy nesouhlasí se zařazením pozemků v majetku města č.parc. 2744/2, 2744/3, 2744/4, 2744/5 a 2744/6 k.ú. Volary do plochy smíšené obytné 1-4. Navrhuje prostor zahrádek zcelit do plochy veřejného prostranství – zeleň, popř. vymezit jako rezervu pro plochu občanské vybavenosti – bazén.

Tyto zahrádky tvoří osadu u „Bazénu“ a tvoří zeleň zklidňující prostor přiléhající k ploše občanské vybavenosti bazénu. Vymezení plochy smíšené obytné je v rozporu s cílem územního plánu na ochranu zeleně a její kompoziční a odpočinkové funkce. Dodržení územním plánem vytýčené tzv. stavební čáry není možné. Stojí zde již 2 objekty přimknuté ke komunikaci a případné nové stavby by byly realizovány jako 2 a 3 fronta od stavební čáry, což popírá charakteristiku výstavby jako přechod stavby uličního charakteru, vesnické zahrádky přecházející do krajiny. Tyto zahrádky jsou historicky nezastavěné a tvoří klidovou zónu při dětském hřišti a bazénu.

Charakter této plochy je odpočinkový, zklidňující a je vhodnější ji vymezit jako veřejné prostranství – zeleň. Současně je třeba zohlednit stávající vodní zdroj.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Využití uvedených pozemkových parcel bylo přehodnoceno a nově jsou vymezeny jako plocha občanského vybavení pro možné rozšíření služeb souvisejících s provozem veřejného bazénu.

19) M.S., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemku par.č. 2713/1, kat. území Volary podávám námitku proti vymezení plochy v návrhu územního plánu Volary. Na výše uvedeném pozemku bych ráda postavila rodinný dům na trvalé bydlení, proto žádám, aby se tato možnost prověřila.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemková parcela je v části přiléhající k místní komunikaci vymezena jako plocha smíšená obytná a zbývající část jako plocha soukromé zeleně. Důvodem tohoto uspořádání je zachování struktury a charakteru zástavby v lokalitě a dodržení základních podmínek ochrany krajinného rázu stanovených pro uspořádanou zástavbu rodinných domů (lokalita 1-5), zejména pak zachování prostorové struktury venkovské zahrady jako přechodu sídla do volné krajiny.

20) J.S., Prachatice

Předmět a zdůvodnění námitky:

Jako vlastník sousedního pozemku č.parc. 2744/1 a st.č.715 k.ú. Volary nesouhlasí se zařazením zahrádek na pozemcích č.parc. 2744/2, 2744/3, 2744/4, 2744/5 a 2744/6 k.ú. Volary do plochy smíšené obytné 1-4. Navrhuje tyto zahrádky vymezit jako plochu veřejného prostranství – zeleň, popř. vymezit jako rezervu pro plochu občanské vybavenosti – bazén.

Tyto zahrádky nebyly historicky nikdy zastavěny a vždy sloužily jako pastviny nebo zahrádky. Případné stavby by narušily uliční charakter zástavby v Mlýnské ulici a vystoupily z uliční fronty. To by neodpovídalo stávající zástavbě v Mlýnské ulici. Je nelogické v tomto místě zahušťovat výstavbu v 2. či 3.řadě od uliční čáry.

Ve stávajícím územním plánu jsou tyto zahrádky vymezeny jako plocha bydlení B-59 a nelogicky tak vstupuje do konfliktu při vstupu do plochy občanské vybavenosti-bazén, dětské hřiště a tenisové kurty. Řešením je zařadit tyto plochy do plochy veřejného prostranství-zeleň, podobně jako hasičská louka Pz-8. Toto řešení akceptace současnou situaci a vytváří logické zklidnění zelenou hmotou u dětského hřiště. Také se nabízí plochy využít jako rezervu občanské vybavenosti-bazén.

Návrh smíšené obytné plochy likviduje zeleň a snižuje kvalitu prostředí. Nové stavby by měly negativní vliv na mé nemovitosti ať už zastíněním, ztrátou výhledu nebo napojením na dopravní obslužnost a infrastrukturu.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Vyžití uvedených pozemkových parcel bylo přehodnoceno a nově jsou vymezeny jako plocha občanského vybavení pro možné rozšíření služeb souvisejících s provozem veřejného bazénu.

21) Ing.J.Š. a L.Š., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Jako vlastníci pozemku parc. č. 647/13 v k. ú. Volary navrhují uvedený pozemek vymezit v územním plánu jako zastavitelnou plochu smíšenou obytnou za účelem výstavby obytného domu a dalších staveb souvisejících s chovem včel a jiných hospodářských zvířat. Pozemek se podle ÚP nachází v lokalitě 2 „Volarská kotlina“ charakterizované rozptýlenou zástavbou tvořenou historicky převážně zemědělskými usedlostmi s doprovodným chovem hospodářských zvířat. Pozemek byl oddělen z podstatně rozsáhlejší pozemkové parcely p.č. 647/1 v k.ú. Volary. Pozemek byl následně v souladu se stavebním zákonem v celé ploše oplocen. K pozemku byla (opět v souladu se stavebním zákonem a zákonem ě. 245/2001 Sb., vodním zákonem) zřízena přípojka elektrické energie a byl opatřen vrtanou studnou jako zdrojem pitné vody. Dopravní přístupnost pozemku je plně zajištěna z pozemní komunikace nacházející se na přímo sousedících pozemcích p.č. 4768/5 a p.č. 647/9 v k.ú. Volary.

Pozemek jsme nabyli do vlastnictví z toho důvodu, že jako budoucí chovatelé včel a drobného hospodářského zvířectva nemáme možnost realizovat své zájmy v místě stávajícího bydliště ve Volarech (Sídliště Míru), ovšem ani na jiných dostupných pozemcích

vymezených ve stávající územně plánovací dokumentaci jako zastavitelné plochy bydlení, jelikož obojí, jak včelařství, tak chov zvířectva, nelze s ohledem na jejich nepříznivé vlivy a možné obtěžování sousedů do budoucna realizovat na plochách předpokládající soustředěnou tj. zahuštěnou výstavbu bez rizika vzniku sporů či škody. Předpokládali jsme proto, že optimální cestou k dosažení souladu mezi našimi a ostatními veřejnými i soukromými zájmy bude právě výstavba obytné budovy zemědělského typu na uvedeném pozemku, kde se stane součástí stávající rozptýlené zástavby, jeho zřízení a následné užívání nebude působit rušivě ani na dochovaný typ osídlení a krajinný ráz, ani na sousedské vztahy, a bude odpovídat zásadám trvale udržitelného užívání krajiny. Z uvedených důvodů jsme po celou dobu přípravy územního plánu Volary navrhovali, aby pozemek byl zařazen do plochy smíšené obytné, tzn., aby na pozemku byla vymezena zastavitelná plocha. Našemu návrhu bylo v procesu přípravy UP vyhověno a v jedné z jeho verzí byl pozemek (považovaný za součást pozemku 647/1 v k.ú. Volary) společně se zbývající částí pozemku 647/1 a s pozemky p.č. 740/3 a p.č. 648/1 zařazen do plochy smíšené obytné S-49. V dalším průběhu pořizování ÚP ovšem došlo ke změně a celá plocha S-49 jako celek byla z územního plánu vypuštěna.
Jsme přesvědčeni, že obytnou plochu smíšenou (dříve S-49) lze v územním plánu omezit pouze na plochu pozemku 647/13, jehož stávající stav (existence oplocení, napojení na veřejnou infrastrukturu a zajištění zásobování vodou) je k takovému zařazení přizpůsobena. Vznikem obytné plochy smíšené na uvedeném pozemku a pozdější výstavbou obytného domu a dalších vedlejších staveb potřebných k chovu včel a drobného hospodářského zvířectva přitom nedojde k negativnímu zásahu do urbanistických a krajinářských hodnot sledovaných v lokalitě 2 Volarská kotlina, jelikož charakter rozvolněné venkovské zástavby zůstane s ohledem na vzdálenosti od nejbližších obytných nemovitostí zachován. Nedojde ani k negativnímu zásahu do rázu krajiny s rozptýlenou zástavbou; krajinný ráz v bezprostředním okolí pozemku je v současné době navíc významně poznamenán existencí nadzemního vedení elektřiny. Obytný dům a další vedlejší stavby potřebné k chovu včel a drobného hospodářského zvířectva nebudou v krajině působit rušivě a při chovu bude eliminováno riziko obtěžování a ohrožování sousedů. Domníváme se přitom, že by na pozemku mohla být vymezena plocha smíšená obytná se specifickými podmínkami jen pro tuto plochu, tj. podmínkami umožňujícími chov včel a drobných hospodářských zvířat, příp. plocha označená jinak, ale s takovým funkčním využitím, abychom v této ploše mohli umístit obytný dům a výše popsanou zamýšlenou činnost provozovat.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění rozhodnutí: Pozemek je nadále vymezen jako plocha zemědělská. Pozemek se nachází ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Pozemek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území, zahušťování stávající rozvolněné zástavby není žádoucí ani z hlediska ochrany krajinného rázu. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

Včelařská činnost nebo chov dobytka na pozemku je umožněna.

22) Mgr.J.Š., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na úpravu podmínek prostorového uspořádání zástavby v lokalitě 1-5. Pro zastavitelné plochy a plochy změn v krajině je stanovena výšková regulace zástavby max.4m. Jsme vlastníci pozemku v této lokalitě, na kterém bychom chtěli stavět rodinný dům s jedním nadzemním podlažím. Podle připravované dokumentace stavby bychom potřebovali zvýšit tuto výškovou regulaci na hodnotu 4,5m.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Výškovou regulací zástavby v metrech se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Stanovená výšková regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla nebo lokality. Stanovená výšková regulace zástavby zohledňuje i utváření terénu v dané lokalitě.

23) J.Š., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení celých pozemkových parcel č. 1234/15, 1268, 1254/112, 1277/27 k.ú. Volary pro bytové účely s umožněním přístupové cesty na tyto pozemky. Dále uplatněn požadavek na vymezení pozemku č.parc.2789/1 k.ú. Volary pro bytové účely, jedná se o proluku mezi domy.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:

Část pozemku KN č.1234/15 přiléhající ke stávajícím stavebním pozemkům je zařazena za účelem možnosti jejich zvětšení do zastavitelné plochy smíšené obytné S-5. Zbývající část pozemku a pozemky KN č.1268, 1254/112 a 1277/27 zůstávají vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území. Tyto pozemky jsou zahrnuty do plochy smíšeného nezastavěného území z důvodu polohy ve volné krajině bez přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu území. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek vyvolává neúměrné nároky na veřejnou infrastrukturu. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

24) FORESTINVEST s.r.o., Na Sadech 4/3, 370 01 České Budějovice zastoupená Jiřím Váňou, Hrabice 70, 385 01 Vimperk

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení pozemků parc.č. 5095/8 a 2915/2 v k.ú. Volary jako stabilizované plochy výroby a skladování či plocha občanského vybavení. Dále požadavek na změnu plošných regulativů tohoto území tj. zastavěnost budovami nyní 25% - návrh 50%, a zastavěnost celková nyní 35% - návrh 80-85%. Pozemky jsou dle platného ÚP vymezeny jako plocha VS 44 - plochy výroby a skladování. Na těchto pozemcích je povolena a od roku 2019 již prováděna stavba pod názvem „Skladová a montážní hala lesní techniky s administrativním, sociálním a technickým zázemím". Návrh nového ÚP, podle kterého jsou pozemky vymezeny jako plocha S - smíšená obytná, je tak v rozporu s vydaným stavebním povolením. Důvodem změny plošných regulativů je další záměr stavebníka, kdy by na pozemku chtěl dobudovat další stavbu s využitím a rozšířením služeb pro veřejnost, které momentálně ve Volarech chybí.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Uvedené pozemkové parcely jsou vymezeny jako plocha výroby a skladování - 2.kategorie. Z hlediska navržené koncepce prostorového uspořádání jsou současně zařazeny do lokality č.10 Areálová zástavba. Pro tento typ zástavby jsou nově stanovena intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně 15%. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch schopných vsakování dešťových vod.

25) E.K., Volary, zastoupená Jiřím Váňou, Hrabice 70, 385 01 Vimperk

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení pozemkové parcely č.1090/31 k.ú.Volary jako plochy bydlení za účelem umístění rodinného domu.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:

Pozemek se nachází v uceleném bloku zemědělské půdy. Pozemek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána.

26) J.V., Volary zastoupený Jiřím Váňou, Hrabice 70, 385 01 Vimperk

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení pozemku parc.č. 3270/6 k.ú. Volary jako plochy smíšené obytné. Jedná se o manipulační plochu, pozemek přímo navazuje na stávající zastavěné území lokality Mlýny s pozemky rodinných domů a doprovodných staveb. Došlo by tak k ucelení lokality. Cílem je lokalitu ucelit tak, aby pozemek navazoval svým účelem na protější pozemek parc.č. 3297/4 přes místní komunikaci.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Daná parcela se nachází v blízkosti areálové zástavby a tvoří tak přirozený filtr mezi stávající smíšenou obytnou zástavbou a tímto areálem. Nejedná se tedy o rozšiřování tohoto areálu, ale o těsné spojení obytné funkce s funkcí výrobní. Vhodné je zde dodržet pauzy v území ve formě proluky a ponechání tohoto přirozeného filtru.

27) T.Z., Volary, zastoupený Jiřím Váňou, Hrabice 70, 385 01 Vimperk

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení pozemku parc.č.1202/1 k.ú. Volary jako plochy bydlení za účelem umístění rodinného domu. Pozemek přímo navazuje na stávající zastavěné území obce Volary a je přístupný přímo z místní sousední komunikace. Je po pravé straně protnut vzdušným vedením vysokého napětí distribuční sítě, ale navržená plocha by respektovala ochranné pásmo tohoto zařízení.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: V předmětném území se nachází proluka v území historicky nezastavěná a nespojená s hlavním sídlem Volary. Zastavěním této parcely by došlo k nadměrnému přiblížení k celkovému sídlu Volary a tato spojování roztroušených území nejsou za současné situace a velikosti Volar vhodná. V předmětné části území je daná široká proluka vhodná i zejména k formální rezervě v území.

28) KiV invest s.r.o., IČO: 28205472, se sídlem Praha 10 - Strašnice, Průběžná 637/36, PSČ 100 00 zastoupená advokátní kanceláří VKS Legal, s.r.o., se sídlem Revoluční 724/7, 110 00 Praha 1-Staré Město, zastoupenou zmocněncem JUDr.Ludkem Krajhanzlem

Předmět a zdůvodnění námitky:

Jako vlastník pozemku parc.č.1234/8 a bývalý vlastník pozemků parc.č. 1234/6, 1234/7, 1234/11, 1234/12 a 1234/13 v obci a katastrálním území Volary, uplatněny ve vztahu k pozemku parc.č. 1234/8, tyto námitky a ve vztahu k ostatním uvedeným pozemkům tyto připomínky:

A. Možný rozpor návrhu územního plánu se zásadami územního rozvoje

1. Ve stávajícím a dosud účinném územním plánu města Volary, který nabyl účinnosti dne 18.7. 2011 (dále také jako „stávající ÚP“) se v odůvodnění na str. 3 mj. uvádí, že „*Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje nebyly doposud vydány.“* A dále, že „*V oblasti zásobování elektrickou energií se jedná o záměr nového vedení Ee8 - VVN 110kV Těšovice - Volary, dotčená katastrální území: Volary, Mlynářovice u Volar, Krejčovice a záměr nové transformovny Ee19 - Transformovna Volary 110/22 kV na jižním okraji města. Původní trasa el. vedení VVN převzatá z konceptu ÚP VÚC Prachaticko byla v návrhu vypuštěna na základě vyjádření Krajského úřadu - Jihočeský kraj a konzultací E-on Prachatice a E-on České Budějovice.“*

2. Z citovaného ustanovení je podle mého právního názoru nepochybné, že v době nabytí účinnosti stávajícího ÚP existoval pouze záměr ze strany Jihočeského kraje vybudovat koridor VVN 110 kV Těšovice – Volary, který měl být v budoucnu zakotven v dokumentu Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále také jako „ZÚR“), k čemuž došlo až po nabytí účinnosti stávajícího ÚP. Přesto, že se v citovaném ustanovení hovoří pouze o záměru, je v obrazové části stávajícího ÚP na pozemcích parc. č. 1234/6, 1234/7, 1234/11, 1234/12 a 1234/13, které nabyl můj Klient v té době do vlastnictví za účelem jejich dalšího prodeje, a jejich noví vlastníci je od mého Klienta následně zakoupili právě za účelem výstavy na nich, již zakresleno ochranné pásmo tohoto záměru. Toto je podle mého právního názoru v rozporu se zásadami územního plánování, s nimiž musí být územní plán dle § 54 odst. 6 stavebního zákona v souladu.

3. Vzhledem k tomu, že již ve stávajícím ÚP byl zakomponován toliko záměr, nikoli ustanovení ZÚR, které by byly již v účinnosti, dovoluji si tímto zdvořile požádat, aby byl s ohledem na zásadu legitimního očekávání a princip předvídatelnosti při rozhodování pořizovatele územního plánu, jakožto správního orgánu, stanovené v § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „správní řád“), stejný princip aplikován i nyní, při zpracování tohoto návrhu Územního plánu Volary (dále také jako „Návrh ÚP“).

4. Žádám proto, aby i v tomto Návrhu ÚP bylo přihlédnuto k dokumentu 4. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, který je veřejně dostupný na: https://geoportal.krajjihocesky.gov.cz/gs/4-aktualizace-zur/, zpracovaného ve verzi pro společné jednání a zveřejnění návrhu dle § 37 odst. 3 stavebního zákona, a to konkrétně k výkresu 3-2 Výkres ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury, který je dostupný na https://geoportal.krajjihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/zur/zur_aktualizace_4/azur4_spolecne_jednani/gd_zur3_2_plochykoridory_di_ti_iv_aktualizace.pdf, a dále k textu 4. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, konkrétně str. 50 a 51 těchto ZÚR, z nichž je podle mého právního názoru zřejmé, že trasa koridoru VVN 110 kV v části Ee8 bude změněna a bude vedena zcela mimo výše uvedené pozemky, které jsou nebo byly ve vlastnictví mého Klienta.

S ohledem na to, že Návrh ÚP musí být podle § 54 odst. 6 stavebního zákona zpracován v souladu s územně plánovací dokumentací, tudíž i s ZÚR, žádám o uvedení Návrhu ÚP do souladu s 4. aktualizací ZÚR již nyní, tedy analogicky, jako to bylo učiněno podle návrhu ZÚR ve stávajícím ÚP, aby v okamžiku nabytí účinnosti těchto zásad nemusel být účinný územní plán opět upravován podle

ZÚR a pořizovatel územního plánu, jakož i město Volary, by tak mohli být ušetřeni zbytečné administrativní zátěže i nákladů s pořízením změny územního plánu spojených.

B. Kolize ochranného pásma koridoru VVN s dokončenou stavbou technické infrastruktury a odstranění ochranného pásma i z pozemku parc. č. 1234/8

1. Náš Klient nabyl všechny výše uvedené pozemky do vlastnictví již s platným stavebním povolením na vybudování technické infrastruktury, a tak měl za to, že po její výstavbě bude moci na všech pozemcích realizovat stavby též pro bydlení, nebo je za tímto účelem prodá dalším vlastníkům. V tuto chvíli je ve vlastnictví našeho Klienta pouze pozemek parc. č. 1234/8, přes který má vést ochranné pásmo i podle Návrhu ÚP.
2. Již před datem nabytí účinnosti stávajícího ÚP byly na všech výše uvedených pozemcích stavby technické infrastruktury vybudovány a v souladu se stavebním zákonem i zkolaudovány.
3. I navzdory existenci staveb technické infrastruktury, a podle mého právního názoru i
v rozporu s aktuálně účinnými ZÚR, které v době nabytí účinnost stávajícího ÚP byly pouze ve fázi přípravy, neboť nabyly účinnosti až za několik měsíců po nabytí účinnosti stávajícího ÚP, bylo na těchto pozemcích ve stávajícím ÚP vymezeno ochranné pásmo koridoru VVN. V odůvodnění stávajícího ÚP je v části „Vymezení zastavitelných ploch“ na str. 7 k tomuto uvedeno: „*V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto OP v navazujících řízeních.*“ S ohledem na to, že bylo ochranné pásmo pravděpodobně z důvodu pochybení zpracovatele územního plánu vymezeno přes plochy určené k zastavění, což bylo patrné z vybudované technické infrastruktury na nich, muselo být podle mého názoru pořizovateli územního plánu zřejmé, že bude muset každý vlastník pozemku, který je existencí ochranného pásma dotčen, o tuto výjimku žádat, neboť je podle § 46 odst. 8 a násl. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, většina činností, jejichž realizace se na pozemcích určených k výstavbě očekává, zakázána. Navíc, s ohledem na rozšíření ochranného pásma tak nemůže být postaveno na jisto, že budou vlastníkům pozemků výjimky uděleny.
4. Toto původní pochybení bylo podle mého názoru již v Návrhu ÚP částečně napraveno, neboť z obrazové části návrhu ÚP, kterou uvádím v příloze k tomuto dokumentu, je patrné, že má být původní umístění ochranného pásma přesunuto na pozemek parc. č. 1234/8, který je ve vlastnictví mého Klienta, s čímž se však nemohu ztotožnit.
5. Ve výrokové části stávajícího ÚP na str. 51 se v tabulce s názvem *„Podmíněné přípustné využití zastavitelných ploch“* uvádí: *„B 49 - Plocha bydlení - východně od města Volary, lokalita Mlýnská“* s tím, že ohledně počtu staveb navržených na plochách je odkázáno na mapy KN. Porovnáním s katastrální mapou, kterou rovněž uvádím v příloze k tomuto dokumentu, z tohoto tvrzení podle mého právního názoru vyplývá, že počet plánovaných rodinných domů v lokalitě B49 je 11. Lokalitě B49 z původního ÚP odpovídají lokality S-5 a S-6 z Návrhu ÚP.

6. V obrazové části stávajícího ÚP, kterou rovněž uvádím v příloze k tomuto dokumentu, je díky vymezenému ochrannému pásmu vedení VVN počet RD omezen na 8, a to pouze za předpokladu, že na pozemcích parc. č. 1234/11 a 1234/13 bude výstavba i navzdory existenci ochranného pásma na části pozemku povolena. Tento stav je podle mého názoru v rozporu jak s výše citovaným textem stávajícího ÚP, tak i katastrální mapou. Návrh ÚP tento rozpor částečně řeší posunutím ochranného pásma východním směrem, a dále jeho zúžením. Nicméně, ani dle Návrhu ÚP není možné v uvedené lokalitě zastavět všech 11 pozemků, jak bylo deklarováno ve stavebním povolení pro vybudování základní technické infrastruktury, tak i v textové části stávajícího ÚP.
7. Posunutím ochranného pásma mimo pozemek parc.č. 1234/8 by tak podle mého názoru bylo napraveno též administrativní pochybení resp. rozpor ze stávajícího ÚP ohledně počtu rodinných domů, které sice formálně dle stávajícího ÚP v dané lokalitě mohou být vybudovány, ale z důvodu existence ochranného pásma na některých pozemních lze podle mého právního názoru tuto možnost prakticky realizovat pouze za předpokladu udělení výjimky z ochranného pásma.
8. Jak již bylo výše uvedeno, náš Klient, ale i pozdější vlastníci pozemků, nabyli pozemky právě za účelem výstavby na nich. Tato však podle stávajícího ÚP byla a podle Návrhu ÚP, pokud jde o pozemek parc. č. 1234/8 stále je, existencí ochranného pásma ohrožena. Ponecháním ochranného pásma na pozemku parc. č. 1234/8, který má již dokončenu a zkolaudovánu infrastrukturu, dojde podle mého právního názoru k protiprávnímu, protiústavnímu a nedůvodnému zásahu do vlastnického práva mého Klienta a ke vzniku prokazatelné majetkové újmy na jeho straně, neboť z důvodu ochranného pásma dojde ke značnému snížení hodnoty tohoto jeho pozemku.
9. Jak pořizovatel územního plánu, tak i město Volary, jakožto správní orgány ve smyslu § 1 odst. 1 správního řádu, by měly při pořizování nového územního plánu postupovat nejen v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, ale především v souladu se správním řádem a zásadami, na kterých je správní právo stavěno, a to zejména v souladu s § 2 odst. 3 správního řádu šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká, a zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu. Vzhledem k tomu, že z důvodu existence ochranného pásma by Klient mohl pozbýt možnosti výstavby na svém pozemku nebo by mu tato možnost mohla být při nejmenším podstatně ztížena, byl by podle mého názoru postup města Volary, resp. pořizovatele územního plánu, v rozporu s touto zásadou.
10. Taktéž by umístěním ochranného pásma a s tím souvisejícím ztížením stavební činnosti na pozemku mého Klienta podle mého právního názoru došlo k porušení zásady legitimního očekávání, kdy můj Klient nabyl do svého vlastnictví 11 stavebních pozemků, včetně pravomocného stavebního povolení na vybudování základní technické infrastruktury pro 11 rodinných domů. Pozemek parc. č. 1234/8 je jedním z těchto 11 pozemků, na kterém by umístěním ochranného pásma mohla být výstavba značně ztížena.
11. V neposlední řadě by mělo jak město Volary, tak i pořizovatel územního plánu v souladu s § 6 odst. 2 správního řádu dbát, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady. Pokud tedy můj Klient v dobré víře zakoupil 11 stavebních pozemků, zainvestoval vybudování základní technické infrastruktury za účelem následné výstavby rodinných domů na těchto pozemcích, důvodně tak předpokládal, že výstavbu mj. i na pozemku parc. č. 1234/8 bude moci realizovat, čemuž by mohlo být existencí ochranného pásma zamezeno. Pokud

by k této situaci došlo, postupovalo by město Volary, resp. pořizovatel územního plánu, i v rozporu s touto zásadou, neboť by Klient byl nucen buď takto znehodnocený pozemek prodat za výrazně nižší cenu, a za účelem výstavby si pořídit pozemek nový, který by v souladu s příslušným územním plánem výstavbu umožňoval bez omezení ochranným pásmem, a to s ohledem na nárůst ceny nemovitostí v posledních letech opět za výrazně vyšší cenu než pozemek původní, nebo si pozemek ponechat a řešit výjimku z ochranného pásma, což by pro něj rovněž představovalo další administrativní zátěž a náklady. Z výše uvedených důvodů proto žádám, aby bylo ochranné pásmo posunuto ještě více východním směrem, aby nezasahovalo ani do pozemku parc. č. 1234/8.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Koridor nadmístního významu VVN 110kV Těšovice-Volary označený jako Ee8 je v souladu s Aktualizací č.9 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vymezen v nové trase. Tím došlo k uvolnění pozemkové parcely KN č. 1234/8 k.ú. Volary pro využití pro obytnou funkci.

Chlum
29) F.A., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Nesouhlas s vymezením pozemků č.p. 615/32 a 615/61 k.ú. Chlum jako zastavitelného území pro bydlení. Tyto pozemky byly nedílnou součástí nemovitosti č.p. 70 již od roku 1928. Nemovitost je polosamota v zachovalé otevřené krajině uprostřed luk s klidem od civilizace. Zde se věnujeme drobnému zemědělství, chovu zvířat a pěstování plodin. Nemáme zájem žít v domě na malém dvorku, se zahradou v jámě, tři metry pod úrovní pozemku 615/61 mezi ploty (jako ve vězení) v řadové zástavbě jako ve městě. Tímto zásahem dojde ke znepřístupnění zahrady, stodoly, možná i o vodu ve studni, pramenící pod těmito pozemky. Přijdeme o prostory k uskladnění dřeva na otop, sušení píce a dalších činností.
Vymezení zastavitelné plochy je v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu stanovenými Správou NP Šumava. Podle těchto zásad by v jižní části enklávy Chlum měl být zachován současný stav s několika samostatně stojícími a usedlostmi a nemělo by se dopustit jejich stavební propojení. Tato obec je s výjimkou dvou nemovitostí celá s původní zástavbou, tak by bylo výborné v tomto duchu, stylu a velikostí zděných staveb s dřevěnou přístavbou ve tvaru L a U pokračovat. Nestavět zde sruby, roubenky, stavby s balkóny, prosklené apod. architekturou, jako jsou zmiňované obce Kvilda, Lipno, Frymburk, Borová Lada. Natož zde vystavět satelitní městečko uprostřed návsi, jak se má stát v budoucnu.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Námitka neobsahuje relevantní důvody, v čem navržená zastavitelná plocha S-34 představuje zásah do vlastnických práv vlastníka sousedních nemovitostí. Zastavitelná plocha vhodně doplňuje stávající proluku a svým umístěním nenarušuje stávající půdorysné formy zástavby. Plocha je vymezena v takové velikosti, aby bylo možné na ni realizovat doprovodnou

zeleň, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Vymezení zastavitelné plochy tak není v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí sídla Chlum. V průběhu pořízení územního plánu nebylo prokázáno, že by vymezení zastavitelné plochy bylo v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu.

30) EXTRA DEVELOP CHLUM s.r.o., Opletalova 1417/25, 110 00 Praha 1

Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas s vyřazením pozemku č.parc.19/5 k.ú. Chlum u Volar ze zastavitelných ploch a jeho novým zařazením do ploch smíšených nezastavěného území. Požadavek, aby pozemek byl zařazen do ploch smíšených obytných s možností obdobného využití území jako u současně platného ÚP Volary. Vlastník pozemků činí kroky k využití území v souladu s platným ÚP Volary, proto nechal zpracovat PD na 2 rodinné domy na pozemku 19/5 k.ú. Chlum u Volar a tuto PD projednává s dotčenými orgány státní správy (Pozn. stanoviska doložena v příloze). Na pozemku 19/5 je dále umístěno dočišťovací jezírko kanalizačního řadu za ČOV objektů SO 01 až 08 a pensionu, které je umísťováno v rámci projednávání ZSPD ZTV resortu Chlum u Volar. Prosazení současné podoby návrhu územního plánu Volary by byl žadatel nucen považovat za bezprecedentní zmaření provedených investic, neboť jak je z výše uvedených stanovisek zřejmé, je pořizovatel změny územního plánu Volary s projekčními kroky žadatele srozuměn i ztotožněn a mohl tak zpracovatele návrhu ÚP na tuto skutečnost upozornit již ve fázi přípravy před veřejným projednáním. Současně si žadatel dovoluje upozornit na letitou neaktuálnost podkladů z KN, kdy dělení pozemků a vznik pozemku 19/5 byl schválen rozhodnutím MěÚ Volary č.j. MUVOL 01018/2019 již v dubnu 2019.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemková parcela č.parc.19/5 k.ú. Chlum u Volar je vymezena jako plocha smíšená obytné. V rámci projekční přípravy záměru dvou rodinných domů včetně doprovodné dopravní a technické infrastruktury nebyl shledán rozpor záměru s veřejnými zájmy na ochraně životního prostředí či jinými veřejnými zájmy.

31) V.K. a Z.K., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas se způsobem vyřízení připomínky uplatněné v rámci společného projednávání týkající se pozemků č. 102/1 a 101/1 k.ú. Chlum. Podle současně platného územního plánu je pozemek č. 102/1 k.ú. Chlum zahrnut k výstavbě. Pozemek náležel k historicky zastavěné ploše a byl její součástí. Navrhujeme, aby alespoň horní část pozemku byla určena k výstavbě pro jeden rodinný dům. Tato část pozemku navazuje na pozemek č.99/3 k.ú.Chlum, který je určen k zástavbě.

Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Severní části pozemkových parcel KN č.102/1 a 101/1 k.ú. Chlum jsou vymezeny jako plocha smíšená obytná. Zastavitelná plocha vhodně zarovnává zastavěné území a nenarušuje stávající půdorysné formy zástavby. Plocha je částečně přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Vymezení zastavitelné plochy tak není v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí sídla Chlum.

32) R.P., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Nesouhlas se vymezením pozemku č.838/3 k.ú. Chlum u Volar jako plochy veřejného prostranství. Pozemek je v soukromém vlastnictví a nesplňuje znaky veřejného prostranství. Pozemek neslouží k obecnému užívání a není přístupný všem. Při výstavbě rodinného domu na pozemku č. 70/3 bude veškerá zeleň na pozemku 838/3 ponechána i z důvodu přírodní protihlukové bariéry. Na pozemku 70/3 bude postaven rodinný dům s příjezdovou cestou, která bude připojena na silnici II. třídy přes pozemek č.838/4. který je ve vlastnictví obce Volary. Příjezdová cesta s obcí Volary je v řešení.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemková parcela KN č.838/3 k.ú. Chlum u Volar je vymezena jako plocha smíšená obytná.

33) M.S., Praha 4 Michle
Předmět a zdůvodnění námitky:
Jako vlastník pozemků: parc.č. 639/1, 808 a 644/1 kú. Chlum u Volar nesouhlasí se zmenšením zastavitelné plochy pozemků v mém vlastnictví. Pozemek č.644/1 je vyjmut ze zastavitelného území a zároveň povinnost dodržovat danou stavební čáru sousedního objektu (parcela č. 118/1) komplikuje využití pozemku. Takto nastavené podmínky, tak zásadním způsobem znehodnocují dané pozemky. Navrhuji zachovat rozsah zastavitelného území ve stejném rozsahu jako je dnešní územní plán.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Zastavitelná plocha S-32 vhodně doplňuje stávající proluku a svým umístěním nenarušuje stávající půdorysnou formu historické zástavby. Naopak doplněním proluky dochází k obnově historické sídelní formy. Rozsah plochy a stanovené podmínky prostorového uspořádání zástavby vycházejí z charakteru a struktury navazující zástavby a jejího historického založení. Plocha je vymezena v takové velikosti, aby na ní bylo ještě možné realizovat v dostatečném rozsahu doprovodnou zeleň, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny.

34) Občané a přátelé Chlumu – Bürger und Freunde aus Humwald, z.s., IČ: 08843929, zapsán u Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. z. L 8494, Chlum 54, 384 51 Volary, zastoupený Václavem Soldátem, Jiřím Strommerem a Tomášem Válkem

Předmět a zdůvodnění námitky č.1:

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy smíšené obytné S-33 v Chlumu. Tento pozemek nebyl historicky nikdy zastavěn a neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města. Zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města, urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochraně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území.

V dosavadním odůvodnění je uvedeno, že „Plocha je vymezena v takové velikosti, aby bylo možné na ni realizovat doprovodnou zeleň, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny.“ Pozemek je nicméně geomorfologicky strukturován takovým způsobem, že zde není možné tyto úpravy provést, vyplývá z toho tedy následující, při zachování místně příslušného charakteru výstavby, který je v souladu s územním rozvojem města, je příslušný pozemek možné rozvíjet pouze způsobem narušujícím krajinný ráz a dosavadní zástavbu.

Pozemek je na poměry běžné výstavby na Chlumu velmi malý, bez odpovídajícího zázemí a příslušenství. Zároveň se nachází v místě bývalé těžby písku, proto je ve výrazně nepříznivě se svažujícím terénu, který by po případných potřebných úpravách výrazně změnil krajinný ráz, velmi drasticky snížil kvalitu užívání sousedního domu a negativně by ovlivnil podobu místa.

Z výše uvedených důvodů tedy navrhujeme, aby byl pozemek 180/48 v k.ú. Chlum u Volar vyškrtnut ze zastavitelné plochy S-33 a tato jednotka byla v plánu zároveň zrušena.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Zastavitelná plocha S-33 svým umístěním nenarušuje stávající půdorysnou formu historické zástavby. Výměra pozemkové parcely KN č.180/48 k.ú. Chlum u Volar odpovídá běžným výměrám stavebních pozemků v sídle. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Pro případnou zástavbu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zástavby, které vycházejí z charakteru a struktury navazující zástavby v sídle. V průběhu pořízení územního plánu nebylo prokázáno, že by vymezení zastavitelné plochy bylo v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu.

35) Občané a přátelé Chlumu – Bürger und Freunde aus Humwald, z.s., IČ: 08843929, zapsán u Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. z. L 8494, Chlum 54, 384 51 Volary, zastoupený Václavem Soldátem, Jiřím Strommerem a Tomášem Válkem

Předmět námitky č.2 :

Na základě hlavního účelu našeho spolku, tedy mimo dalšího ochrany přírody a životního prostředí, podáváme námitku k projednávanému územnímu plánu, a to v následujících bodech:

1) Žádáme o vyškrtnutí plochy S-34 (a tedy pozemků č.p. 615/32 a 615/61) ze zastavitelného území v návrhu plánu v k.ú. Chlum u Volar.
2) V lokalitách Chlum – Želnava a Údolí Vltavy u Dobré (lokality 8 a 9) navrhujeme změnit v části „Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině“ rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků na 1500 m² (či jako alternativní varianty na 1200 m² nebo 1000 m²).
3) V lokalitách Chlum – Želnava a Údolí Vltavy u Dobré (lokality 8 a 9) navrhujeme změnit v části „Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině“ intenzitu využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně na 50%.
4) V lokalitách Chlum – Želnava a Údolí Vltavy u Dobré (lokality 8 a 9) navrhujeme změnit v části „Zastavěné území“ rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků na 800 m².
5) Vyloučit kompletní část parcely č. p. 827 k.ú. Chlum ze zastavěného území, která je v nynějším návrhu ÚP takto označena.
6) Vytvořit novou plochu smíšenou obytnou na severní polovině pozemků p.č. 101/1 a 102/1 k.ú. Chlum u Volar, které přiléhají na stávající osídlení, o výměře přibližně 1800m².
7) Žádáme o zavedení podmínky v územním plánu pro celou oblast k.ú. Chlumu u Volar, na kterém je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Odůvodnění námitky č.2:

1) Plocha S-34 je vymezena vedle stávající zástavby domů č. 70 a č. 71, které jsou součástí původní historické zástavby. Je situována v jižní části Chlumu v těsné blízkosti silnice I/39. Kromě této komunikace se zde nenachází žádná jiná dostupná příjezdová cesta. Plocha je situována ve značně svažitém terénu s výrazným sklonem, ve spodní části na ní navazuje mokřad, který bývá mimo jiné skrze tuto plochu zavodňován z luk na protější straně silnice zejména v době tání. Historicky se zde žádná stavba nebo výstavba nevyskytovala.

Přestože existuje legitimní požadavek na zahuštění výstavby a vyplnění proluky ve výstavbě, který by zde výstavbu ospravedlňoval, je u obou pozemků plochy S-34 z níže uvedených důvodů výstavba obtížně realizovatelná a zároveň by narušila základní podmínky územního plánu.

Z hlediska vztahu k dosavadní výstavbě by zastavění této oblasti způsobilo výrazné omezení možnosti provozování zemědělské činnosti na vedlejším pozemku domu č. 70. Není náhodný stav, že přes velkou historickou míru zastavěnosti podél silnice tato oblast na Chlumu zastavěna nebyla.

Z hlediska realizace výstavby zde existuje vážný rozpor mezi napojením na komunikaci a tvarem plochy. Díky svému značně svažitému terénu a současné neexistenci napojení na stávající dopravní infrastruktury by jeho vytvoření vedlo k následujícímu. Značně by se snížila samotná plocha zastavitelného území kvůli nutnosti vybudování přivaděče. Domy by musely být posunuty ve směru od liniové zástavby, pohledový ráz by byl narušen. To by také vedlo k jejich „utopení v terénu“, které by rovněž pohledový a krajinný ráz poničilo. I v případě vybudování stavby v těsné blízkosti silnice bez přivaděče by domy byly umístěny pod stávající rovinou výstavby, což by mělo škodlivý vliv na krajinný ráz jižní části Chlumu. Tyto parametry pozemků jsou také v rozporu s dalším požadavkem plánu na zachování krajinářského působení sídla a zahrad zejména v jeho jižní části.
Z hlediska funkce výstavby je nepříznivá malá plocha pozemků. Na poměry běžného domu na Chlumu se jedná o velmi malé parcely bez možnosti dalšího rozvoje. Nevznikla by tedy možnost jejich zemědělského využití, které je v místě žádoucí, jak uvádí i plán a který je hoden zvláštního zřetele při rozvoji Chlumu.
Pro tyto důvody, kdy by výstavba negativně ovlivnila rozvoj Chlumu, přinesla mnohá negativa a byla obtížně realizovatelná, navrhujeme ponechání plochy pouze jako zemědělské bez varianty zastavitelného území.
2) Dle stávajícího návrhu plánu je plocha je minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků stanovena na 700 m². Navrhujeme tuto výměru zvýšit na minimálních 1500 m² (či alternativně 1200 m² nebo alespoň 1000 m²). Vyznačené plochy S13, S14 (spolu se Z5), S15, S16, S31 a S32 tomuto návrhu vyhovují. Plochu S33 a S34 (zde pouze v případě stavby dvou domů) považujeme za nevyhovující pro výstavbu, jak jsme již zdůvodnili. Plochy S17, S18 a S19 by v případě celého rozsahu zde plánované výstavby tuto výměru také nesplňovaly, ale bylo zde již vydáno platné územní rozhodnutí, proto se jich to nedotýká. (A samotný plán v případě těchto pozemků uznává nekonzistenci s cíli rozvoje.)
Tento návrh si klade za cíl pomoci splnit hlavní záměry územního plánu, tedy zachovat celkový charakter a krajinářské působení sídla. Regulativ by byl nápomocen při snaze zabránit přílišnému zahuštění zástavby, v krajním případě až snaze vytvářet „satelitní zástavbu“ zcela nevhodnou pro místní unikátní architekturu lánové vsi a krajinný ráz. Regulativ nemá za cíl zabránit jakékoli výstavbě, jak je výše uvedeno, není v rozporu s navrženými plochami. Požadavek je také v souladu se zachováním lánového charakteru i s vytvářením liniové výstavby.
Považujeme také za důležité zmínit, že menší pozemky s příliš malým zázemím a zelení nevytvářejí žádoucí podhoubí pro jejich využití v místním zemědělském či chovatelském využití a nepodporují tak sousedskou pospolitost, naopak jsou vhodné hlavně pro rekreační využití ať už soukromé či podnikatelské. Tím pádem snižují možnost postupného zasídlování místa a vedou k separaci „stávajícího“ a „nově příchozího“ obyvatelstva. To má mimo jiné negativní vliv i na rozvoj celé lokality, a tedy i města Volary. Kromě jiného to nevede k vyšším daňovým příjmům města (víkendoví obyvatelé nepřenášejí svou daňovou rezidenturu) a naopak to zvyšuje technické náklady města na odpady a úklid.
3) Dle stávajícího návrhu plánu je intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně stanovena na 35 %. Navrhujeme její navýšení na 50 %. Vzhledem k výše navrženému zvýšení minimální výměry považujeme za důležité upravit i tento regulativ, aby

navýšení výměry nevedlo k vytváření nadměrně velkých jednotlivých staveb, přílišnému zastavování či betonování krajiny a zůstal zachován krajinný ráz domů. Díky zvýšení minimální míry zastavitelnosti je nutné zvýšit i míru minimálního zastoupení zeleně.
4) Dle stávajícího návrhu plánu je minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků u zastavěných pozemků nestanovena. Navrhujeme tuto výměru zvýšit na minimálních 800 m² (či alternativně alespoň 700 m²). V souladu s cíli plánu na zachování celkového charakteru a krajinářského působení sídla považujeme za nežádoucí, aby kromě minimálního podílu zeleně u zastavěné plochy neexistoval rozvojový regulativ. Přístavby ve stávající zástavbě by měly být vždy posuzovány komplexně vzhledem k stávající výstavbě a v jejím kontextu a souladu. Záměrem regulativu je snaha zabránit nepřiměřené výstavby, která by bez stávajícího kontextu mohla být posouzena jako vyhovující. Tento regulativ zároveň neomezuje výstavbu doprovodných malých celků bez rezidenčního využití (typicky altánů, pergol či garáží). Zároveň nepodvazuje možnosti rozvoje stávajících domů, který je přesto z valné většiny již ukončen. Cílem je tedy komplexní zhodnocení již realizované výstavby s ohledem na potencionální novou. Zároveň se jedná o vytvoření více rovných podmínek mezi zastavěným a zastavitelným územím (a tedy úplně novou a navazující výstavbou).
5) U zastavěné plochy u domu ev.č. 4 je mezi zastavěnou oblastí uveden i malá část parcely č. 827 k.ú. Chlum, jedná se o zhruba 400 m². Tato část pozemku je zde pravděpodobně doplněna pro vytvoření pravidelného obdélníkového půdorysu celé zastavěné oblasti. Tento pozemek netvoří součást celku stávající výstavby (a ani ji historicky netvořil). Pozemek je tvořen kvalitní zemědělskou půdou, z urbanizačního hlediska by bylo negativní vytvářet na něm zástavbu, což pravděpodobně ani nebylo záměrem tvůrců plánu. Z těchto důvodů navrhujeme převedení této části plochy pouze pod zemědělskou plochu.
6) Navrhujeme vytvořit novou plochu smíšenou obytnou na severní polovině pozemků p.č. 101/1 a 102/1 k.ú. Chlum. Přibližná rozloha této plochy by byla 0,18 ha (tedy zhruba horní polovina obou pozemků). Plocha se nachází v místě původní historické výstavby. Vhodně doplňuje stávající výstavbu a částečně vyplňuje stávající proluku. Infrastrukturně (jak dopravně, tak technicky) by ji bylo možné napojit z pozemku nad ní, tedy domu č.55. Nebyla by tedy vázána čistě na napojení ze silnice I/39, které je na Chlumu problematické. Plocha je umístěna v přiměřeně rovném terénu, ne příliš pod úrovní silnice (to je pouze její spodní polovina). Plocha je dostatečně velká pro vytvoření doprovodné zeleně. Její využití pro stavební účel je na rozdíl od mnoha jiných ploch v plánu realizovatelné bez výraznějších překážek. Je žádoucí, aby se Chlum přirozeně rozvíjel zejména v jeho historických parametrech, naším cílem je podpora tohoto přiměřeného rozvoje. Je tedy účelné, aby tato plocha pro vytvoření domu pro skutečné obyvatele byla do plánu zařazena.
7) Navrhujeme stanovit podmínku pro celé katastrální území Chlumu, kdy je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie. Podporujeme moderní a otevřené principy nového návrhu Územního plánu, který kromě několika výše zmíněných výhrad v celku vítáme a přejeme si jeho schválení. Pro svůj neblahý historický vývoj je ale celá oblast Chlumu velmi specifickým územím bez možnosti srovnání s vývojem v jiné oblasti, a to ani ne v nejbližším okolí.
Historický vývoj před válkou byl podobný s dalšími nedalekými sídly, např. Pěknou, Dobrou nebo Stožcem. Chlum v té době čítal na 600 hlav. Poválečný odsun zde ale nenechal téměř žádného původního obyvatele, jeho rekolonizace byla málo úspěšná a velká

většina původní zástavby byla záměrně odstraněna. V poválečném období tu probíhal pouze minimální rozvoj v severní polovině, počet obyvatel se ale postupně zvyšoval (nejvýrazněji po vzniku podnikového bytového domu pro zaměstnance lesů). Po roce 1989, kdy bylo v roce 1991 hlášeno 39 stálých obyvatel, se jejich počet výrazně propadnul až na minimální úroveň 11 v roce 2001 a od té doby setrvale roste (na dnešních odhadovaných 25-27 obyvatel). Původní zachované domy byly v tomto tisíciletí postupně opravovány, až na výjimky, v celé zástavbě. Spolu s demografickým vývojem v ČR a rostoucí oblibou rekreační destinace celé Šumavy začal stoupat tlak na vytváření nové výstavby. Z důvodů rozhodnutí dřívějších zastupitelstev města a díky výrazné zásobě volné plochy v původní historické zástavbě mohla být v minulosti vyznačena jako plocha k zastavění velmi vysoká část území (srovnatelná s masivně expandujícími sídly v těsném sousedství největších aglomerací). Mimo dalšího již ale nebyl respektován rozvoj navazující technické (zejména vodovodní a kanalizační) a dopravní infrastruktury vzhledem k výchozímu stavu, kdy tato infrastruktura fakticky neexistovala (anebo v případě dopravy nereagovala na zvyšující se požadavky na bezpečnost a snížené možnosti napojení na silnici I. třídy). Zároveň také docházelo k tlaku na využití nových či přeměnu stávajících budov na objekty pro rekreační ubytování (otevřeně i skrytě).
Výslednou situací vznikl současný stav, kdy je většina zástavby stále převážně volně rozmístěna, doposud je zachován půdorys historické výstavby, který je ale místy narušen a kterému hrozí výraznější narušení zejména v centrální části. Zde je plánována (a částečně již započata) na základě územního rozhodnutí výstavba pro potencionálních 60-70 obyvatel, což je nejenom nepřiměřené vzhledem k jejich stávajícímu počtu, ale i nereálné vzhledem k samotnému projektu, jeho způsobu provedení a nacenění. Již jenom dokončení celého projektu v plném rozsahu by významně ovlivnilo celý okolní ekosystém, krajinný ráz a celkovou tvář Chlumu.
Z těchto důvodů je nutné, aby byly územní změny posuzovány i ve větším měřítku, než je schopen samotný územní plán, a proto žádáme, aby bylo povinné vytvářet územní studii, která vše lépe, do detailu a v celém kontextu zhodnotí. V opačném případě hrozí vytvoření satelitního rekreačního městečka bez stálých obyvatel se všemi negativy z toho plynoucími.
Návrh rozhodnutí: Nevyhovuje se námitkám v bodech 1,2,3,4 a 7. V ostatních bodech se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:
Ad1) Zastavitelná plocha vhodně doplňuje stávající proluku a svým umístěním nenarušuje stávající půdorysné formy zástavby. Plocha je vymezena v takové velikosti, aby bylo možné na ni realizovat doprovodnou zeleň, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Vymezení zastavitelné plochy tak není v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí sídla Chlum. V průběhu pořízení územního plánu nebylo prokázáno, že by vymezení zastavitelné plochy bylo v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu. Splnění podmínek prostorového uspořádání území stanovené územním plánu včetně způsobu dopravního napojení bude posuzováno v navazujících správních řízeních.

Ad2) Minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků v sídle Chlum je stanovena pouze pro zastavitelné plochy a činí 700m^2. Tato výměra je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě. Půdorysným uspořádáním je sídlo Chlum příkladem lánové formy s usedlostmi řazenými v těsné vazbě oboustranně podél komunikační osy. Historický stavební fond je novodobými stavebními zásahy v sídle oslaben pouze mírně a jeho původní urbanistický typ je stále čitelný. Zastavitelné plochy jsou vymezeny zpravidla na místech původní zástavby. Pro zachování této půdorysné formy je pak nezbytné trvat na kompaktnější zástavbě a nepřipustit její nevhodné rozvolňování.
Ad3) Intenzita využití stavebních pozemků je v územním plánu dána koeficientem minimálního podílu zeleně na stavebním pozemku, jehož hodnota byla pro sídlo Chlum stanovena na 35%. Tato hodnota je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě.

Ad4) Minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků v sídle Chlum není pro zastavěné území stanovena. V dané oblasti je ve stávajícím území nevhodné určovat minimální výměru. Pro vymezování nových pozemků je stanovena jako 700m^2.

Ad5) Pozemková parcela KN č.827 k.ú. Chlum nenaplňuje podmínky pro zařazení do zastavěného území stanovené v §58 stavebního zákona a z tohoto důvodu byla zmíněná část pozemku vyjmuta ze zastavěného území.

Ad6) Severní části pozemkových parcel KN č.102/1 a 101/1 k.ú. Chlum jsou vymezeny jako plocha smíšená obytná. Zastavitelná plocha vhodně zarovnává zastavěné území a nenarušuje stávající půdorysné formy zástavby. Plocha je částečně přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Vymezení zastavitelné plochy tak není v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí sídla Chlum.

Ad7) Územní plán v sídle Chlum navrhuje umírněný územní rozvoj s cílem zachovat dochovanou urbanistickou strukturu sídla. Oproti současně platnému územnímu plánu došlo k podstatné redukci zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny zpravidla v lokalitách původní zástavby, současně jsou respektována platná správní rozhodnutí pro připravované stavební záměry. Pro usměrňování další zástavby územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání území včetně podmínek ochrany krajinného rázu, které jsou dostatečným podkladem pro správní posouzení budoucích změn v území. Vzhledem k těmto skutečnostem není třeba podmiňovat územní rozvoj sídla zpracováním dalších podrobnějších územně plánovacích podkladů jako je např. územní studie. Nastane-li potřeba stanovit podrobnější podmínky územního rozvoje, je možné takovou územní studii zpracovat kdykoliv, aniž by to územní plán určoval.

36) Občané a přátelé Chlumu – Bürger und Freunde aus Humwald, z.s., IČ: 08843929, zapsán u Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. z. L 8494, Chlum 54, 384 51 Volary, zastoupený Václavem Soldátem, Jiřím Strommerem a Tomášem Válkem + 37 občanů

Předmět námitky č.3:

Na základě hlavního účelu našeho spolku, tedy mimo dalšího ochrany přírody a životního prostředí, podáváme námitku k projednávanému územnímu plánu, a to v následujících bodech:

1) Žádáme o zavedení podmínky v územním plánu pro celou oblast Soumarského mostu, vyznačenou v lokalitách Volarská Kotlina a Údolí Vltavy u Dobré (lokality 2 a 9), na kterém je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
2) Žádáme o přeřazení celého sídla Soumarský most do lokality Údolí Vltavy u Dobré (lokalita 9), tedy území ohraničené stávajícím návrhem lokality 9, silnicí I/39 a parcelami 4617/1, 4889/5, 4618, 4639, 4638, 4640/5, 5024/1 a 4640/7 vše k. ú. Volary (tedy koncem hranice souvislého lesa obklopující Soumarský most).
3) Navrhujeme vyznačit zastavěné části parcel 4651/1 a 4651/2 za plochu dopravní infrastruktury – silniční (Ds).
4) Navrhujeme zrušit vyznačenou plochu Ds-3 a ponechat ji původnímu účelu.
5) Navrhujeme změnit definici ploch rekreací – specifických (Rx) v části podmíněné přípustné využití odebrat: „činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám rekreace a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy“.
6) Navrhujeme plochu R-7 zakreslenou na pozemcích zmenšit na svou západní polovinu a tedy výměru 0,90 ha, východní polovinu této plochy navrhujeme změnit na zeleň soukromou.
7) Žádáme o doplnění námitky č.2 bodu 7 o vypracování plánu vodovodní a kanalizační infrastruktury pro celou oblast nebo alespoň hlavní část sídla Chlum, jako součásti navrhované územní studie proveditelnosti.

Odůvodnění námitky č.3:

1) Navrhujeme stanovit podmínku vypracování územní studie proveditelnosti v celé oblasti Soumarský most (v oblasti NPŠ i CHKO), která by byla schopna detailněji posoudit a vyhodnotit vlivy dalšího rozvoje sídla. Územní plán se správně snaží lépe vydefinovat celé území, pro svou komplexnost ale nemůže detailněji stanovovat ideální podmínky rozvoje i pro menší lokality a musí se vždy více soustředit na celek. V historicky cenné oblasti Soumarského mostu je ale nutný podrobnější přístup, aby nedošlo k nenávratnému živelnému rozvoji, který by ráz daného sídla natrvalo přetvořil do nepůvodního a nepříznivého stavu.
Jako oblast s významnou historickou stopou, která nebyla zatím dostatečně archeologicky propátrána, a ceněnou florou je nutné definovat lépe její rozvoj, aby byly všechny její cenné přednosti zachovány stávajícím obyvatelům i dalším generacím.
2) Oblast Soumarského mostu je historicky spjata s oblastí Teplé Vltavy, má srovnatelné regulatorní nároky a kulturně i historicky tvoří jeden celek. V souvislosti s navrhovanou změnou na zvýšení minimální plochy pro zastavěné a zastavitelné území, které jsme

pro lokalitu 9 již podali, a vzhledem ke stejnému a stejně odůvodněnému požadavku i v této oblasti, považujeme za účelnější, aby tato oblast byla přesunuta pod lokalitu 9, než aby byly navrhovány další regulativy pro lokalitu 2, ve které se nyní část Soumarského mostu nachází, a tím vytvářeny další doplňující požadavky, nadměrně znepřehledňující územní plán.
Díky navýšení minimálních rozměrů stavebních pozemků v oblasti by měl být lépe zachován celkový charakter a krajinářské působení sídla. Regulativ by byl nápomocen při snaze zabránit přílišnému zahuštění zástavby, napomoci vytváření zemědělského zázemí usedlostí a omezení vzniku jednoúčelových domů bez návaznosti na místní vazby, kulturu a ekonomiku. Považujeme za významně snazší přeřazení oblasti než vytváření speciální sekce v rámci lokality Volarská kotlina nebo dokonce změnu regulativů pro celou tuto lokalitu.
3) Pozemky p.č. 4651/1 a 4651/2 jsou vedeny jako lesní pozemek, nicméně zahrnují zhruba 5.000m² zpevněného povrchu, který aktuálně využívají Městské lesy jako manipulační sklad, případně jsou pronajímány dalším subjektům (Metrostav). Okolí Soumarského mostu se zejména v letní sezóně vyznačuje nedostatkem parkovacích kapacit, které vede k nevhodnému parkování návštěvníků a zhoršování bezpečnosti v oblasti silničního provozu s dopadem na ostatní účastníky. Stávající využívané plochy k parkování nejsou dostatečné a nenachází se na vhodném místě. Manipulační skládka je již nyní často pro tento účel návštěvníky využívána (zejména v létě, v zimním období plocha není výrazněji potřeba). Městské lesy si tedy v případě nutnosti mohou část roku plochu zachovat pro svou potřebu nebo ji využívat jen pro případ výjimečně rozsáhlých kalamit. Pro Město, případně Městské lesy, může být parkoviště zdrojem příjmů i bez nutnosti fyzické obsluhy, podobně jako tomu je na Jeleních Vrškách, kde vhodně umístěné a dostatečně velké parkoviště osazené bezobslužným parkovacím automatem umožňuje koncentrovat návštěvníky do jednoho místa, zamezit jim v nesprávném parkování a stát se zároveň přínosem pro městskou pokladnu bez dodatečných nákladů.
Případné náklady na opravu povrchu by byly významně nižší než v případě budování úplně nového parkoviště v jiné lokalitě. Zároveň nejsou zcela nezbytné, při dostatečné opatrnosti může být plocha jako parkoviště využívána i bez úprav. Pohledově je celá plocha ohraničena stromy, případné parkoviště by tedy neponičilo pohledový ráz v místě, jako je tomu u aktuálně využívané plochy na pozemku č. 4890/12, která jako neoficiální parkoviště funguje. Parkování na výše uvedených parcelách (manipulační skládce) by bylo dostatečně kapacitní pro celou lokalitu a umožňovalo přestat využívat i všechny dosavadní nedostatečně vhodné či hůře umístěné plochy.
4) Navrhujeme ponechat pozemky označené jako Ds-3, tedy 4641/4, 4889/6 a 4651/4 vše v kú. Volary ponechat jako nezastavěné území, a tedy využívat ji ke stávajícímu účelu jako horskou louku. Vzhledem k výše zmíněné a vhodněji umístěné ploše pro vytvoření dopravní infrastruktury – parkoviště je tuto plochu vhodnější nechat svému původnímu účelu. Oproti výše uvedené variantě je výrazně menší, méně vhodně situovaná v zatáčce a v ochranné zóně dráhy. Parkoviště by nezlepšilo dosavadní krajinný ráz, zároveň by nebylo snadné zde vybudovat dostatečně vhodné příjezdové napojení, které by významně nezmenšilo celou plochu. Na pozemkách se také vyskytuje chráněná rostlina Oměj šalamounek, který je endemickým pozůstatkem Českého masivu, a je hodna zvláštního

zřetelu a ochrany. Nachází se zde i historicky původní Pasovská větev Zlaté stezky, je zde tedy předpokládáno množství archeologických nálezů.
I z těchto důvodů by pro Město bylo výrazně ekonomicky náročnější vytvořit parkoviště na zelené louce než využít stávající manipulační skládku, která tento účel mnohem vhodněji splňuje a nevyžaduje množství dodatečných úprav.
5) Navrhujeme změnit definici ploch Rx v takovém smyslu, aby nenarušily stávající přírodní charakter, který v blízkosti Teplé Vltavy panuje a aby vznikem nových staveb svým vzhledem
umístěním nevedly k overturismu v dané lokalitě. Oblast v okolí řeky je pravidelně vystavována záplavám, i proto nebyla historicky zastavěna. Výstavba zázemí pro rekreaci by vedla k výraznému navýšení náročnějšího typu turismu vyznačujícího se důrazem na vyšší zatěžování svého okolí negativními externalitami, jako například odpady, hlukem, narušováním přírodních procesů a dalšími škodlivými činnostmi. Ekonomický přínos pro město by ale byl sporný vzhledem k dlouhodobým pronájmům v oblasti a nadměrný turismus v daném místě by měl negativní vliv na stav takřka panensky čisté vody ve Vltavě i okolní přírody nacházejícím se na území Národního parku a ovlivnil biodiverzitu podél toku i v něm. Proto navrhujeme zachovat louky ve stávajícím charakteru, jako jsou dnes a nevytvářet na nich výstavbu ani charakteru rekreačního zázemí.
6) Navrhujeme zmenšit plochu rekreace R-7 na polovinu její nynější podoby. Na ploše bylo v minulosti vydáno územní rozhodnutí, které již pozbylo platnosti, plocha není dlouhodobě rozvíjena ke svému stanovenému účelu a nyní slouží pouze ke spekulativnímu zhodnocování ceny pozemku. Plán aktuálního investora zahrnoval vybudovat v místě jedenáct rekreačních domků na poměrně malé ploše. Vzhledem k dosavadnímu řídkému osídlení v místě by výrazný stavební rozvoj a vznik navazujících sezónních staveb pro přespolní návštěvníky vedl k výraznému a nepříznivému zásahu do současného stavu lokality. Zároveň je zřejmé, že stávající investor nemá vůli či prostředky stávající plochu rozvíjet, původní rozpadající se stavby v místě a potencionální ohrožení okolní přírody ekologickou zátěží jsou dlouhodobě nepovšimnuty, investor zde v žádném směru nekoná a cenné území leží ladem. Navrhujeme proto zmenšit plochu R-7 pouze na západní polovinu blíže ke komunikaci na rozlohu 0,90 ha a východní polovinu plochy převést na zeleň soukromou, která vhodněji doplní danou lokalitu, případně může být v budoucnu rozvíjena i jiným veřejným investorem pro obecně prospěšné využití.
7) Součástí navrhované studie o územní proveditelnosti pro místní část Chlum by měl být návrh a zakreslení vodohospodářské infrastruktury, tedy vedení vodovodu a odpadních vod pro plánovanou ČOV na ploše T-2. Vzhledem k plánovanému rozvoji osídlenosti na Chlumu a z důvodu neexistence vodovodní infrastruktury je účelné, aby bylo studií zakreslena cesta budoucího vodovodu a kanalizace. Ve stávajícím územním plánu je zakreslen návrh vedení odpadních vod a původní dnes již nefunkční vodovod. Požadujeme tedy alespoň převzetí tohoto výkresu a doplnění vodovodu alespoň pro hlavní zástavbu sídla podél silnice do územní studie. Nebráníme se jakýmkoli úpravám těchto sítí hlavně z hlediska dalších lokálních úprav zejména u odlehlých budov, které může být problematické napojit, takže je plán může vynechat, ale chceme vytvořit alespoň nákres budoucí sítě, která je nutná

vzhledem k postupnému zhoršování hydrologické situace v České republice, a tedy konci dosavadní praxe, kdy jsou všechny domy zásobovány jen vlastním vrtem a odpadní vodu řeší individuálně.
Návrh rozhodnutí: Námitkám se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:
Ad1) Územní plán považuje lokalitu Soumarský most za územně stabilizovanou, jsou navrhovány pouze dvě rozvojové plochy – plocha rekreace R-7 jako plocha přestavby a rehabilitace stávajícího brownfields a plocha dopravní silniční infrastruktury Ds-3 pro zlepšení podmínek parkování osobních vozidel v místě. Pro usměrňování využití těchto ploch a i ploch v zastavěném území stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání území včetně podmínek ochrany krajinného rázu, které jsou dostatečným podkladem pro správní posouzení budoucích změn v území. Vzhledem k těmto skutečnostem není třeba podmiňovat územní rozvoj lokality zpracováním dalších podrobnějších územně plánovacích podkladů. Nastane-li potřeba stanovit podrobnější podmínky územního rozvoje, je možné takovou územní studii zpracovat kdykoliv, aniž by to územní plán určoval. S ohledem na územním plánem stanovenou urbanistickou koncepci by byla tato podmínka nadbytečná.

Ad2) Pro stanovení koncepce uspořádání krajiny a základních podmínek ochrany krajinného rázu bylo řešené území rozděleno do lokalit, které byly vymezeny na základě krajinných celků, míst a prostorů krajinného rázu definovaných ve studiích Vyhodnocení krajinného rázu na východní části CHKO Šumava a Preventivní hodnocení krajinného rázu na území NP Šumava.

Ad3) Na plochách lesních je možné umisťovat stavby dopravní infrastruktury. V případě potřeby a zájmu tak územní plán umožňuje na manipulační ploše zřídit parkoviště pro návštěvníky. Manipulační plocha na uvedených pozemkových parcelách je však prioritně využívána pro potřeby lesního hospodářství. Z těchto důvodů není účelné vymezovat v územním plánu samostatně plochu dopravní infrastruktury. Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst je navržena v lokalitě Soumarský most plocha dopravní infrastruktury Ds-3.

Ad4) Jedná se o záměr města zlepšit podmínky odstavování osobních vozidel návštěvníků v lokalitě. Jiná vhodnější lokalita pro tento záměr nebyla vytipována. Manipulační plocha na lesních pozemcích KN č.4651/1 a 4651/2 k.ú.Volary slouží pro lesní hospodaření a je tak pro toto využití nevhodná.

Ad5) Plocha rekreace-specifická Rx je vymezena v rozsahu stávajícího tábořiště. Stavby a zařízení občanského vybavení mají s ohledem na lokalizaci tábořiště v záplavovém území Vltavy poskytovat pouze základní služby doplňující rekreační funkci území. Tyto stavby bude přípustné umisťovat za předpokladu splnění stanovených podmínek na ochranu kvality přírodního prostředí.

Ad6) Plocha rekreace R-7 je z důvodu zachování kontinuity územně plánovací činnosti přebírána ve stejném rozsahu ze stávajícího územního plánu. Plocha je zařazena do lokality č.2 – Volarská kotlina, pro kterou jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání území a ochrany krajinného rázu.

Ad7) Stavby technické infrastruktury je možné umisťovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Město Volary zatím v sídle Chlum neuvažuje s žádnou výstavbou vodohospodářské infrastruktury. Z tohoto důvodu není třeba konkretizovat koridory jejich tras.

37) Občané a přátelé Chlumu – Bürger und Freunde aus Humwald, z.s., IČ: 08843929, zapsán u Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp. z. L 8494, Chlum 54, 384 51 Volary, zastoupený Václavem Soldátem, Jiřím Strommerem a Tomášem Válkem + 37 občanů

Předmět námitky č.4:

Na základě hlavního účelu našeho spolku, tedy mimo dalšího ochrany přírody a životního prostředí, podáváme námitku k projednávanému územnímu plánu, a to v následujícím bodu:

1) Žádáme o nerozšiřování ploch smíšených obytných (S) a ploch obytných (B) v celém katastru Chlum v aktuálním návrhu územního plánu kromě již dříve námi navržených změn (na pozemku 101/1 a 102/1 k. ú. Chlum u Volar)

Odůvodnění námitky č.4:

1) Tato námitka preventivně reaguje na podporu stávajícího znění plánu a vyjadřujeme mu podporu. Navrhujeme zachovat dosavadní navržený rozsah ploch typu B i S v katastru Chlumu s výjimkou nově navržené plochy smíšené obytné na p. č. 101/1 a 102/1. (A také tento návrh vést v souladu s navrženým zrušením ploch S-34 a S-33.)

Územní plán byl velmi kvalitně připraven, vyvíjel se delší dobu a stanovil velmi odborně odůvodněné požadavky na rozvoj sídla v souladu zachování jeho funkce, historické cennosti, užitnosti a občanského vyžití. Dosavadní plán nebyl dostatečně důsledný a mnohé plochy rozvoje podle našeho názoru zakreslil nadměrně a bez citlivého posouzení s celkem. Je správné, že se návrh snaží co nejvíce zachránit původní lánovou formu sídla a veškeré požadavky vedoucí k opětovnému rozšíření zastavitelných ploch mimo původní charakter osídlení by nenávratně poničily jeho krajinný ráz, soudržnost a potencionálně časem i osídlenost. Jsme tedy toho názoru, aby nebyly do plánu přidávány další nové plochy, stejně tak aby nebyly v návrhu plánu přidávány plochy, které byly umístěny ve stávajícím, protože si myslíme, že byly vyloučeny správně.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Územní plán navrhuje v sídle Chlum umírněný územní rozvoj s cílem zachovat dochovanou urbanistickou strukturu sídla a hodnoty území. Oproti současně platnému územnímu plánu došlo k podstatné redukci zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny zpravidla v lokalitách původní zástavby, současně jsou respektována platná správní

rozhodnutí pro připravované stavební záměry. Pro usměrňování další zástavby územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání území včetně podmínek ochrany krajinného rázu, které jsou dostatečným podkladem pro správní posouzení budoucích změn v území.

38) R.Š., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na vymezení pozemků č.parc. 578/3,4,6 a 588/10 k.ú. Chlum u Volar v rozsahu cca 400m^2 jako zastavitelnou plochu bydlení za účelem výstavby rodinného domu. Pozemky tvoří kompaktní plochu, přiléhají k přístupové komunikaci a přes je vedena energetická a sdělovací síť. Zásobování pitnou vodou a odkanalizování je optimálně řešitelné ve vazbě na sousední nemovitost. Nejedná se o návrh ve volné krajině. Vzhledem k rozporuplným stavebním aktivitám minulých i současným v tomto území je tento požadavek smysluplný a akceptovatelný pro začlenění do územního plánu.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemky jsou vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území. Pozemky se nacházejí ve volné krajině v uceleném bloku zemědělské půdy. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města. Urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochraně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. Požadavek je v rozporu i s obecnými zásadami ochrany zemědělské půdy – požadavek vyvolává neopodstatněný zábor zemědělské půdy, jehož nezbytnost není ve vztahu k reálným potřebám města prokázána. Pozemky jsou částečně dotčeny koridorem územní rezervy VTL plynovodu Horní Planá-Volary jako záměru nadmístního významu.

39) T.V., Volary

Předmět a zdůvodnění námitky č.1:

Na základě vlastnického práva ke stavbě č. 66 a pozemkům č. 146 a 589/2 vše v k.ú. Chlum uplatňuji právo uplatnit námitku k projednávanému územnímu plánu Města Volary:

1) V lokalitě Chlum – Želnava (lokalita 8) navrhuji změnit v části „Zastavěné území“ rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků na 800 m².

Dle stávajícího návrhu plánu je minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků u zastavěných pozemků nestanovena. Navrhuji tuto výměru zvýšit na minimálních 800 m² (či alternativně alespoň 700 m²). V souladu s cíli plánu na zachování celkového

charakteru a krajinářského působení sídla považuji za nežádoucí, aby kromě minimálního podílu zeleně u zastavěné plochy neexistoval rozvojový regulativ. Přístavby ve stávající zástavbě by měly být vždy posuzovány komplexně vzhledem k stávající výstavbě a v jejím kontextu a souladu. Záměrem regulativu je snaha zabránit nepřiměřené výstavby, která by bez stávajícího kontextu mohla být posouzena jako vyhovující. Tento regulativ zároveň neomezuje výstavbu doprovodných malých celků bez rezidenčního využití (typicky altánů, pergol či garáží). Zároveň nepodvazuje možnosti rozvoje stávajících domů, který je přesto z valné většiny již ukončen.
Cílem je tedy komplexní zhodnocení již realizované výstavby s ohledem na potencionální novou. Zároveň se jedná o vytvoření více rovných podmínek mezi zastavěným a zastavitelným územím (a tedy úplně novou a navazující výstavbou).
Mohlo by se jevit, že se mě zpřísnění regulativu netýká, či že nedává smysl, abych o něj usiloval. Tento regulativ je ale platný i na mnou vlastněných pozemcích, kde to tedy vytváří závazné pravidlo jak pro mě, tak i mé budoucí potomky či jiné vlastníky domu a zachová to tedy lépe výše zmíněné kvality a možnosti občanského vyžití na Chlumu i budoucím generacím. Proto se cítím kvalifikovaný tuto námitku podat a žádám dotčený úřad, aby se jí v plné vážnosti zabýval.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků v sídle Chlum není pro zastavěné území stanovena. V dané oblasti je ve stávajícím území nevhodné určovat minimální výměru. Pro vymezování nových pozemků je stanovena jako 700m^2.

40) T.V., Volary
Předmět námitky č.2:
Na základě uplatněné námitky k mnou vlastněným pozemkům dotčeným návrhem územního plánu, a tedy dle zákonného práva podat další námitky k jiným částem územního plánu, navrhuji tyto další námitky k návrhu ÚP:
1) Žádám o vyškrtnutí plochy S-33 (a tedy pozemků č.p. 180/48) ze zastavitelného území v návrhu plánu v k.ú. Chlum u Volar.
2) Žádám o vyškrtnutí plochy S-34 (a tedy pozemků č.p. 615/32 a 615/61) ze zastavitelného území v návrhu plánu v k.ú. Chlum u Volar.
3) V lokalitách Chlum – Želnava a Údolí Vltavy u Dobré (lokality 8 a 9) navrhuji změnit v části „Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině“ rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků na 1500 m² (či jako alternativní varianty na 1200 m² nebo 1000 m²).
4) V lokalitách Chlum – Želnava a Údolí Vltavy u Dobré (lokality 8 a 9) navrhuji změnit v části „Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině“ intenzitu využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně na 50% .

5) V lokalitě Údolí Vltavy u Dobré (lokalita 9) navrhuji změnit v části „Zastavěné území“ rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků na 800 m².
6) Vyloučit kompletní část parcely č. p. 827 k.ú. Chlum ze Zastavěného území, která je v nynějším návrhu ÚP takto označena.
7) Vytvořit novou plochu smíšenou obytnou na severní polovině pozemků p.č. 101/1 a 102/1 k.ú. Chlum u Volar, které přiléhají na stávající osídlení, o výměře přibližně 1800 m².
8) Žádám o zavedení podmínky v územním plánu pro celou oblast k.ú. Chlumu u Volar, na kterém je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
9) Žádám o zavedení podmínky v územním plánu pro celou oblast Soumarského mostu, vyznačenou v lokalitách Volarská Kotlina a Údolí Vltavy u Dobré (lokality 2 a 9), na kterém je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
10) Žádám o přeřazení celého sídla Soumarský most do lokality Údolí Vltavy u Dobré (lokalita 9), tedy území ohraničené stávajícím návrhem lokality 9, silnicí I/39 a parcelami 4617/1, 4889/5, 4618, 4639, 4638, 4640/5, 5024/1 a 4640/7 vše k. ú. Volary (tedy koncem hranice souvislého lesa obklopující Soumarský most).
11) Navrhuji vyznačit zastavěné části parcel 4651/1 a 4651/2 za Plochu dopravní infrastruktury – silniční (Ds).
12) Navrhuji zrušit vyznačenou plochu Ds-3 a ponechat ji původnímu účelu.
13) Navrhuji změnit definici ploch rekreací – specifických (Rx) v části podmíněné přípustné využití odebrat: „činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám rekreace a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy“.
14) Navrhuji plochu R-7 zakreslenou na pozemcích zmenšit na svou západní polovinu a tedy výměru 0,90 ha, východní polovinu této plochy navrhuji změnit na zeleň soukromou.
15) Žádám o doplnění námitky č. 2 bodu 7 o vypracování plánu vodovodní a kanalizační infrastruktury pro celou oblast nebo alespoň hlavní část sídla Chlum, jako součásti navrhované územní studie proveditelnosti.
16) Žádám o nerozšiřování ploch smíšených obytných (S) a ploch obytných (B) v celém katastru Chlum v aktuálním návrhu územního plánu kromě již dříve námi navržených změn (na pozemku 101/1 a 102/1 k. ú. Chlum u Volar).

<u>Odůvodnění námitky č.2:</u>

1) Žádám o vyřazení plochy S33 ze zastavitelné plochy smíšené obytné v návrhu územního plánu města Volary. Pozemek nebyl historicky nikdy zastavěn a neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města. Zastavitelnost pozemku není prokazatelnou potřebou rozvoje města, urbanistická koncepce územního plánu je založena na ochranně roztroušené zástavby a nevytváření nadměrných shluků zástavby ve volné krajině. Požadavek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území. V dosavadním odůvodnění je uvedeno, že: „Plocha je vymezena v takové velikosti, aby bylo možné na ni realizovat doprovodnou zeleň, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny.“ Pozemek je

nicméně geomorfologicky strukturován takovým způsobem, že zde není možné tyto úpravy provést, vyplývá z toho tedy následující, při zachování místně příslušného charakteru výstavby, který je v souladu s územním rozvojem města, je příslušný pozemek možné rozvíjet pouze způsobem narušujícím krajinný ráz a dosavadní zástavbu. Pozemek je na poměry běžné výstavby na Chlumu velmi malý, bez odpovídajícího zázemí a příslušenství. Zároveň se nachází v místě bývalé těžby písku, proto je ve výrazně nepříznivě se svažujícím terénu, který by po případných potřebných úpravách výrazně změnil krajinný ráz, velmi drasticky snížil kvalitu užívání sousedního domu a negativně by ovlivnil podobu místa. Z výše uvedených důvodů tedy navrhuji, aby byl pozemek 180/48 v k.ú. Chlum u Volar vyškrtnut ze zastavitelné plochy S33 a tato jednotka byla v plánu zároveň zrušena.
2) Plocha S-34 je vymezena vedle stávající zástavby domů č. 70 a č. 71, které jsou součástí původní historické zástavby. Je situována v jižní části Chlumu v těsné blízkosti silnice I/39. Kromě této komunikace se zde nenachází žádná jiná dostupná příjezdová cesta. Plocha je situována ve značně svažitém terénu s výrazným sklonem, ve spodní části na ní navazuje mokřad, který bývá mimo jiné skrze tuto plochu zavodňován z luk na protější straně silnice zejména v době tání. Historicky se zde žádná stavba nebo výstavba nevyskytovala. Přestože existuje legitimní požadavek na zahuštění výstavby a vyplnění proluky ve výstavbě, který by zde výstavbu ospravedlňoval, je u obou pozemků plochy S-34 z níže uvedených důvodů výstavba obtížně realizovatelná a zároveň by narušila základní podmínky územního plánu. Z hlediska vztahu k dosavadní výstavbě by zastavění této oblasti způsobilo výrazné omezení možnosti provozování zemědělské činnosti na vedlejším pozemku domu č. 70. Není náhodný stav, že přes velkou historickou míru zastavěnosti podél silnice tato oblast na Chlumu zastavěna nebyla. Z hlediska realizace výstavby zde existuje vážný rozpor mezi napojením na komunikaci a tvarem plochy. Díky svému značně svažitému terénu a současné neexistenci napojení na stávající dopravní infrastruktury by jeho vytvoření vedlo k následujícímu. Značně by se snížila samotná plocha zastavitelného území kvůli nutnosti vybudování přivaděče. Domy by musely být posunuty ve směru od liniové zástavby, pohledový ráz by byl narušen. To by také vedlo k jejich „utopení v terénu“, které by rovněž pohledový a krajinný ráz poničilo. I v případě vybudování stavby v těsné blízkosti silnice bez přivaděče by domy byly umístěny pod stávající rovinou výstavby, což by mělo škodlivý vliv na krajinný ráz jižní části Chlumu. Tyto parametry pozemků jsou také v rozporu s dalším požadavkem plánu na zachování krajinářského působení sídla a zahrad zejména v jeho jižní části. Z hlediska funkce výstavby je nepříznivá malá plocha pozemků. Na poměry běžného domu na Chlumu se jedná o velmi malé parcely bez možnosti dalšího rozvoje. Nevznikla by tedy možnost jejich zemědělského využití, které je v místě žádoucí, jak uvádí i plán a který je hoden zvláštního zřetele při rozvoji Chlumu. Pro tyto důvody, kdy by výstavba negativně ovlivnila rozvoj Chlumu, přinesla mnohá negativa a byla obtížně realizovatelná, navrhuji ponechání plochy pouze jako zemědělské bez varianty zastavitelného území.
3) Dle stávajícího návrhu plánu je plocha minimální výměry pro vymezování stavebních pozemků stanovena na 700 m². Navrhuji tuto výměru zvýšit na minimálních 1500 m² (či alternativně 1200 m² nebo alespoň 1000 m²). Vyznačené plochy S13, S14 (spolu se Z5), S15, S16, S31 a S32 tomuto návrhu vyhovují. Plochu S33 a S34 (zde pouze v případě stavby dvou domů) považuji za nevyhovující pro výstavbu, jak jsem již zdůvodnil. Plochy S17, S18 a S19 by v případě celého rozsahu zde plánované výstavby tuto výměru také

nesplňovaly, ale bylo zde již vydáno platné územní rozhodnutí, proto se jich to nedotýká. (A samotný plán v případě těchto pozemků uznává nekonzistenci s cíli rozvoje.) Tento návrh si klade za cíl pomoci splnit hlavní záměry územního plánu, tedy zachovat celkový charakter a krajinářské působení sídla. Regulativ by byl nápomocen při snaze zabránit přílišnému zahuštění zástavby, v krajním případě až snaze vytvářet „satelitní zástavbu“ zcela nevhodnou pro místní unikátní architekturu lánové vsi a krajinný ráz. Regulativ nemá za cíl zabránit jakékoli výstavbě, jak je výše uvedeno, není v rozporu s navrženými plochami. Požadavek je také v souladu se zachováním lánového charakteru i s vytvářením liniové výstavby. Považuji také za důležité zmínit, že menší pozemky s příliš malým zázemím a zelení nevytvářejí žádoucí podhoubí pro jejich využití v místním zemědělském či chovatelském využití a nepodporují tak sousedskou pospolitost, naopak jsou vhodné hlavně pro rekreační využití ať už soukromé či podnikatelské. Tím pádem snižují možnost postupného zasídlování místa a vedou k separaci „stávajícího“ a „nově příchozího“ obyvatelstva. To má mimo jiné negativní vliv i na rozvoj celé lokality, a tedy i města Volary. Kromě jiného to nevede k vyšším daňovým příjmům města (víkendoví obyvatelé nepřenášejí svou daňovou rezidenturu) a naopak to zvyšuje technické náklady města na odpady a úklid.

4) Dle stávajícího návrhu plánu je intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně stanovena na 35 %. Navrhuji její navýšení na 50 %. Vzhledem k výše navrženému zvýšení minimální výměry považuji za důležité upravit i tento regulativ, aby navýšení výměry nevedlo k vytváření nadměrně velkých jednotlivých staveb, přílišnému zastavování či betonování krajiny a zůstal zachován krajinný ráz domů. Díky zvýšení minimální míry zastavitelnosti je nutné zvýšit i míru minimálního zastoupení zeleně.

5) V souladu s mou dříve podanou námitkou, která se týká pouze lokality 8, ale tvoří funkční celek s lokalitou 9, kde je také v celém rozsahu stejně potřebná, rozšiřuji tuto námitku o tuto lokalitu se stejnou argumentací. Dle stávajícího návrhu plánu je minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků u zastavěných pozemků nestanovena. Navrhuji tuto výměru zvýšit na minimálních 800 m² (či alternativně alespoň 700 m²). V souladu s cíli plánu na zachování celkového charakteru a krajinářského působení sídla považuji za nežádoucí, aby kromě minimálního podílu zeleně u zastavěné plochy neexistoval rozvojový regulativ. Přístavby ve stávající zástavbě by měly být vždy posuzovány komplexně vzhledem k stávající výstavbě a v jejím kontextu a souladu. Záměrem regulativu je snaha zabránit nepřiměřené výstavby, která by bez stávajícího kontextu mohla být posouzena jako vyhovující. Tento regulativ zároveň neomezuje výstavbu doprovodných malých celků bez rezidenčního využití (typicky altánů, pergol či garáží). Zároveň nepodvazuje možnosti rozvoje stávajících domů, který je přesto z valné většiny již ukončen. Cílem je tedy komplexní zhodnocení již realizované výstavby s ohledem na potencionální novou. Zároveň se jedná o vytvoření více rovných podmínek mezi zastavěným a zastavitelným územím (a tedy úplně novou a navazující výstavbou).

6) U zastavěné plochy u domu ev.č. 4 je mezi zastavěnou oblastí uveden i malá část parcely č. 827 k.ú. Chlum, jedná se o zhruba 400 m². Tato část pozemku je zde pravděpodobně doplněna pro vytvoření pravidelného obdélníkového půdorysu celé zastavěné oblasti. Tento pozemek netvoří součást celku stávající výstavby (a ani ji historicky netvořil). Pozemek je tvořen kvalitní zemědělskou půdou, z urbanizačního hlediska by bylo negativní vytvářet na něm zástavbu, což pravděpodobně ani nebylo záměrem tvůrců plánu. Z těchto důvodů navrhuji převedení této části plochy pouze pod zemědělskou plochu.

7) Navrhuji vytvořit novou plochu smíšenou obytnou na severní polovině pozemků p.č. 101/1 a 102/1 k.ú. Chlum. Přibližná rozloha této plochy by byla 0,18 ha (tedy zhruba horní polovina obou pozemků). Plocha se nachází v místě původní historické výstavby. Vhodně doplňuje stávající výstavbu a částečně vyplňuje stávající proluku. Infrastrukturně (jak dopravně, tak technicky) by ji bylo možné napojit z pozemku nad ní, tedy od domu č.55. Nebyla by tedy vázána čistě na napojení ze silnice I/39, které je na Chlumu problematické. Plocha je umístěna v přiměřeně rovném terénu, ne příliš pod úrovní silnice (to je pouze její spodní polovina). Plocha je dostatečně velká pro vytvoření doprovodné zeleně. Její využití pro stavební účel je na rozdíl od mnoha jiných ploch v plánu realizovatelné bez výraznějších překážek. Je žádoucí, aby se Chlum přirozeně rozvíjel zejména v jeho historických parametrech, cílem je podpora tohoto přiměřeného rozvoje. Je tedy účelné, aby tato plocha pro vytvoření domu pro skutečné obyvatele byla do plánu zařazena.
8) Navrhuji stanovit podmínku pro celé katastrální území Chlumu, kdy je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie. Podporuji moderní a otevřené principy nového návrhu Územního plánu, který kromě několika výše zmíněných výhrad v celku vítám a přeji si jeho schválení. Pro svůj neblahý historický vývoj je ale celá oblast Chlumu velmi specifickým územím bez možnosti srovnání s vývojem v jiné oblasti, a to ani ne v nejbližším okolí. Historický vývoj před válkou byl podobný s dalšími nedalekými sídly, např. Pěknou, Dobrou nebo Stožcem. Chlum v té době čítal na 600 hlav. Poválečný odsun zde ale nenechal téměř žádného původního obyvatele, jeho rekolonizace byla málo úspěšná a velká většina původní zástavby byla záměrně odstraněna. V poválečném období tu probíhal pouze minimální rozvoj v severní polovině, počet obyvatel se ale postupně zvyšoval (nejvýrazněji po vzniku podnikového bytového domu pro zaměstnance lesů). Po roce 1989, kdy bylo v roce 1991 hlášeno 39 stálých obyvatel, se jejich počet výrazně propadnul až na minimální úroveň 11 v roce 2001 a od té doby setrvale roste (na dnešních odhadovaných 25-27 obyvatel). Původní zachované domy byly v tomto tisíciletí postupně opravovány, až na výjimky, v celé zástavbě. Spolu s demografickým vývojem v ČR a rostoucí oblibou rekreační destinace celé Šumavy začal stoupat tlak na vytváření nové výstavby. Z důvodů rozhodnutí dřívějších zastupitelstev města a díky výrazné zásobě volné plochy v původní historické zástavbě mohla být v minulosti vyznačena jako plocha k zastavění velmi vysoká část území (srovnatelná s masivně expandujícími sídly v těsném sousedství největších aglomerací). Mimo dalšího již ale nebyl respektován rozvoj navazující technické (zejména vodovodní a kanalizační) a dopravní infrastruktury vzhledem k výchozímu stavu, kdy tato infrastruktura fakticky neexistovala (anebo v případě dopravy nereagovala na zvyšující se požadavky na bezpečnost a snížené možnosti napojení na silnici I. třídy). Zároveň také docházelo k tlaku na využití nových či přeměnu stávajících budov na objekty pro rekreační ubytování (otevřeně i skrytě). Výslednou situací vznikl současný stav, kdy je většina zástavby stále převážně volně rozmístěna, doposud je zachován půdorys historické výstavby, který je ale místy narušen a kterému hrozí výraznější narušení zejména v centrální části. Zde je plánována (a částečně již započata) na základě územního rozhodnutí výstavba pro potencionálních 60-70 obyvatel, což je nejenom nepřiměřené vzhledem k jejich stávajícímu počtu, ale i nereálné vzhledem k samotnému projektu, jeho způsobu provedení a nacenění. Již jenom dokončení celého projektu v plném rozsahu by významně ovlivnilo celý okolní ekosystém, krajinný ráz a celkovou tvář Chlumu. Z těchto důvodů

je nutné, aby byly územní změny posuzovány i ve větším měřítku, než je schopen samotný územní plán, a proto žádám, aby bylo povinné vytvářet územní studii, která vše lépe, do detailu a v celém kontextu zhodnotí. V opačném případě hrozí vytvoření satelitního rekreačního městečka bez stálých obyvatel se všemi negativy z toho plynoucími.
9) Navrhuji stanovit podmínku vypracování územní studie proveditelnosti v celé oblasti Soumarský most (v oblasti NPŠ i CHKO), která by byla schopna detailněji posoudit a vyhodnotit vlivy dalšího rozvoje sídla. Územní plán se správně snaží lépe vydefinovat celé území, pro svou komplexnost ale nemůže detailněji stanovovat ideální podmínky rozvoje i pro menší lokality a musí se vždy více soustředit na celek. V historicky cenné oblasti Soumarského mostu je ale nutný podrobnější přístup, aby nedošlo k nenávratnému živelnému rozvoji, který by ráz daného sídla natrvalo přetvořil do nepůvodního a nepříznivého stavu. Jako oblast s významnou historickou stopou, která nebyla zatím dostatečně archeologicky propátrána, a ceněnou florou je nutné definovat lépe její rozvoj, aby byly všechny její vzácné přednosti zachovány stávajícím obyvatelům i dalším generacím.
10) Oblast Soumarského mostu je historicky spjata s oblastí Teplé Vltavy, má srovnatelné regulatorní nároky a kulturně i historicky tvoří jeden celek. V souvislosti s navrhovanou změnou na zvýšení minimální plochy pro zastavěné a zastavitelné území, které jsem pro lokalitu 9 navrhnul, a vzhledem ke stejnému a stejně odůvodněnému požadavku i v této oblasti, považuji za účelnější, aby tato oblast byla přesunuta pod lokalitu 9, než aby byly navrhovány další regulativy pro lokalitu 2, ve které se nyní část Soumarského mostu nachází, a tím vytvářeny další doplňující požadavky, nadměrně znepřehledňující územní plán. Díky navýšení minimálních rozměrů stavebních pozemků v oblasti by měl být lépe zachován celkový charakter a krajinářské působení sídla. Regulativ by byl nápomocen při snaze zabránit přílišnému zahuštění zástavby, napomoci vytváření zemědělského zázemí usedlostí a omezení vzniku jednoúčelových domů bez návaznosti na místní vazby, kulturu a ekonomiku.
Považuji za významně snazší přeřazení oblasti než vytváření speciální sekce v rámci lokality Volarská kotlina nebo dokonce změnu regulativů pro celou tuto lokalitu.
11) Pozemky p.č. 4651/1 a 4651/2 jsou vedeny jako lesní pozemek, nicméně zahrnují zhruba 5.000m² zpevněného povrchu, který aktuálně využívají Městské lesy jako manipulační sklad, případně jsou pronajímány dalším subjektům (Metrostav). Okolí Soumarského mostu se zejména v letní sezóně vyznačuje nedostatkem parkovacích kapacit, které vede k nevhodnému parkování návštěvníků a zhoršování bezpečnosti v oblasti silničního provozu s dopadem na ostatní účastníky. Stávající využívané plochy k parkování nejsou dostatečné a nenachází se na vhodném místě. Manipulační skládka je již nyní často pro tento účel návštěvníky využívána (zejména v létě, v zimním období plocha není výrazněji potřeba). Městské lesy si tedy v případě nutnosti mohou část roku plochu zachovat pro svou potřebu nebo ji využívat jen pro případ výjimečně rozsáhlých kalamit. Pro Město, případně Městské lesy, může být parkoviště zdrojem příjmů i bez nutnosti fyzické obsluhy, podobně jako tomu je na Jeleních Vrškách, kde vhodně umístěné a dostatečně velké parkoviště osazené bezobslužným parkovacím automatem umožňuje koncentrovat návštěvníky do jednoho místa, zamezit jim v nesprávném parkování a stát se zároveň přínosem pro městskou pokladnu bez dodatečných nákladů.

Případné náklady na opravu povrchu by byly významně nižší než v případě budování úplně nového parkoviště v jiné lokalitě. Zároveň nejsou zcela nezbytné, při dostatečné opatrnosti může být plocha jako parkoviště využívána i bez úprav. Pohledově je celá plocha ohraničena stromy, případné parkoviště by tedy neponičilo pohledový ráz v místě, jako je tomu u aktuálně využívané plochy na pozemku č. 4890/12, která jako neoficiální parkoviště funguje. Parkování na výše uvedených parcelách (manipulační skládce) by bylo dostatečně kapacitní pro celou lokalitu a umožňovalo přestat využívat i všechny dosavadní nedostatečně vhodné či hůře umístěné plochy.

12) Navrhuji ponechat pozemky označené jako Ds-3, tedy 4641/4, 4889/6 a 4651/4 vše v k. ú. Volary ponechat jako nezastavěné území, a tedy využívat ji ke stávajícímu účelu jako horskou louku. Vzhledem k výše zmíněné a vhodněji umístěné ploše pro vytvoření dopravní infrastruktury – parkoviště je tuto plochu vhodnější nechat svému původnímu účelu. Oproti výše uvedené variantě je výrazně menší, méně vhodně situovaná v zatáčce a v ochranné zóně dráhy. Parkoviště by nezlepšilo dosavadní krajinný ráz, zároveň by nebylo snadné zde vybudovat dostatečně vhodné příjezdové napojení, které by významně nezmenšilo celou plochu. Na pozemcích se také vyskytuje chráněná rostlina Oměj šalamounek, který je endemickým pozůstatkem Českého masivu, a je hodna zvláštního zřetelu a ochrany. Nachází se zde i historicky původní Pasovská větev Zlaté stezky, je zde tedy předpokládáno množství archeologických nálezů. I z těchto důvodů by pro Město bylo výrazně ekonomicky náročnější vytvořit parkoviště na zelené louce než využít stávající manipulační skládku, která tento účel mnohem vhodněji splňuje a nevyžaduje množství dodatečných úprav.

13) Navrhuji změnit definici ploch Rx v takovém smyslu, aby nenarušily stávající přírodní charakter, který v blízkosti Teplé Vltavy panuje a aby vznikem nových staveb svým vzhledem a umístěním nevedly k overturismu v dané lokalitě. Oblast v okolí řeky je pravidelně vystavována záplavám, i proto nebyla historicky zastavěna. Výstavba zázemí pro rekreaci by vedla k výraznému navýšení náročnějšího typu turismu vyznačujícího se důrazem na vyšší zatěžování svého okolí negativními externalitami, jako například odpady, hlukem, narušováním přírodních procesů a dalšími škodlivými činnostmi. Ekonomický přínos pro město by ale byl sporný vzhledem k dlouhodobým pronájmům v oblasti a nadměrný turismus v daném místě by měl negativní vliv na stav takřka panensky čisté vody ve Vltavě i okolní přírody nacházejícím se na území Národního parku a ovlivnil biodiverzitu podél toku i v něm.

Proto navrhuji zachovat louky ve stávajícím charakteru, jako jsou dnes a nevytvářet na nich výstavbu ani charakteru rekreačního zázemí.

14) Navrhuji zmenšit plochu rekreace R-7 na polovinu její nynější podoby. Na ploše bylo v minulosti vydáno územní rozhodnutí, které již pozbylo platnosti, plocha není dlouhodobě rozvíjena ke svému stanovenému účelu a nyní slouží pouze ke spekulativnímu zhodnocování ceny pozemku. Plán aktuálního investora zahrnoval vybudovat v místě jedenáct rekreačních domků na poměrně malé ploše. Vzhledem k dosavadnímu řídkému osídlení v místě by výrazný stavební rozvoj a vznik navazujících sezónních staveb pro přespolní návštěvníky vedl k výraznému a nepříznivému zásahu do současného stavu lokality. Zároveň je zřejmé, že stávající investor nemá vůli či prostředky stávající plochu rozvíjet, původní rozpadající se stavby v místě a potencionální ohrožení okolní přírody ekologickou zátěží jsou dlouhodobě nepovšimnuty, investor zde v žádném směru nekoná a cenné území leží ladem. Navrhuji proto

zmenšit plochu R-7 pouze na západní polovinu blíže ke komunikaci na rozlohu 0,90 ha a východní polovinu plochy převést na zeleň soukromou, která vhodněji doplní danou lokalitu, případně může být v budoucnu rozvíjena i jiným veřejným investorem pro obecně prospěšné využití.
15) Součástí navrhované studie o územní proveditelnosti pro místní část Chlum by měl být návrh a zakreslení vodohospodářské infrastruktury, tedy vedení vodovodu a odpadních vod pro plánovanou ČOV na ploše T-2. Vzhledem k plánovanému rozvoji osídlenosti na Chlumu a z důvodu neexistence vodovodní infrastruktury je účelné, aby bylo studií zakreslena cesta budoucího vodovodu a kanalizace. Ve stávajícím územním plánu je zakreslen návrh vedení odpadních vod a původní dnes již nefunkční vodovod. Požaduji tedy alespoň převzetí tohoto výkresu a doplnění vodovodu alespoň pro hlavní zástavbu sídla podél silnice do územní studie. Nebráním se jakýmkoli úpravám těchto sítí hlavně z hlediska dalších lokálních úprav zejména u odlehlých budov, které může být problematické napojit, takže je plán může vynechat, ale chci vytvořit alespoň nákres budoucí sítě, která je nutná vzhledem k postupnému zhoršování hydrologické situace v České republice, a tedy konci dosavadní praxe, kdy jsou všechny domy zásobovány jen vlastním vrtem a odpadní vodu řeší individuálně.
16) Tato námitka preventivně reaguje na podporu stávajícího znění plánu a vyjadřuji mu podporu. Navrhuji zachovat dosavadní navržený rozsah ploch typu B i S v katastru Chlumu s výjimkou nově navržené plochy smíšené obytné na p. č. 101/1 a 102/1. (A také tento návrh vést v souladu s navrženým zrušením ploch S-34 a S-33). Územní plán byl velmi kvalitně připraven, vyvíjel se delší dobu a stanovil velmi odborně odůvodněné požadavky na rozvoj sídla v souladu zachování jeho funkce, historické cennosti, užitnosti a občanského vyžití. Dosavadní plán nebyl dostatečně důsledný a mnohé plochy rozvoje podle našeho názoru zakreslil nadměrně a bez citlivého posouzení s celkem. Je správné, že se návrh snaží co nejvíce zachránit původní lánovou formu sídla a veškeré požadavky vedoucí k opětovnému rozšíření zastavitelných ploch mimo původní charakter osídlení by nenávratně poničily jeho krajinný ráz, soudržnost a potencionálně časem i osídlenost. Jsem tedy toho názoru, aby nebyly do plánu přidávány další nové plochy, stejně tak aby nebyly v návrhu plánu přidávány plochy, které byly umístěny ve stávajícím, protože si myslím, že byly vyloučeny správně.
Návrh rozhodnutí: Nevyhovuje se námitkám v bodech č.1,2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14,15 a 16, v ostatních se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí:
Ad1) Zastavitelná plocha S-33 svým umístěním nenarušuje stávající půdorysnou formu historické zástavby. Výměra pozemkové parcely KN č.180/48 k.ú. Chlum u Volar odpovídá běžným výměrám stavebních pozemků v sídle. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Pro případnou zástavbu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zástavby, které vycházejí z charakteru a struktury navazující zástavby v sídle. V průběhu pořízení územního plánu nebylo prokázáno, že by vymezení zastavitelné plochy bylo v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu.

Ad2) Zastavitelná plocha vhodně doplňuje stávající proluku a svým umístěním nenarušuje stávající půdorysné formy zástavby. Plocha je vymezena v takové velikosti, aby bylo možné na ni realizovat doprovodnou zeleň, která by měla vytvořit harmonický přechod zástavby do navazující krajiny. Plocha je přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Vymezení zastavitelné plochy tak není v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí sídla Chlum. V průběhu pořízení územního plánu nebylo prokázáno, že by vymezení zastavitelné plochy bylo v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu. Splnění podmínek prostorového uspořádání území stanovené územním plánu včetně způsobu dopravního napojení bude posuzováno v navazujících správních řízeních.

Ad3) Minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků v sídle Chlum je stanovena pouze pro zastavitelné plochy a činí 700m^2. Tato výměra je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě. Půdorysným uspořádáním je sídlo Chlum příkladem lánové formy s usedlostmi řazenými v těsné vazbě oboustranně podél komunikační osy. Historický stavební fond je novodobými stavebními zásahy v sídle oslaben pouze mírně a jeho původní urbanistický typ je stále čitelný. Zastavitelné plochy jsou vymezeny zpravidla na místech původní zástavby. Pro zachování této půdorysné formy je pak nezbytné trvat na kompaktnější zástavbě a nepřipustit její nevhodné rozvolňování.

Ad4) Intenzita využití stavebních pozemků je v územním plánu dána koeficientem minimálního podílu zeleně na stavebním pozemku, jehož hodnota byla pro sídlo Chlum stanovena na 35%. Tato hodnota je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě.

Ad5) Minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků v sídle Chlum není pro zastavěné území stanovena. V dané oblasti je ve stávajícím území nevhodné určovat minimální výměru. Pro vymezování nových pozemků je stanovena jako 700m^2.

Ad6) Pozemková parcela KN č.827 nenaplňuje podmínky pro zařazení do zastavěného území stanovené v §58 stavebního zákona a z tohoto důvodu byla zmíněná část pozemku vyjmuta ze zastavěného území.

Ad7) Severní části pozemkových parcel KN č.102/1 a 101/1 k.ú. Chlum jsou vymezeny jako plocha smíšená obytná. Zastavitelná plocha vhodně zarovnává zastavěné území a nenarušuje stávající půdorysné formy zástavby. Plocha je částečně přebírána z předchozího územního plánu z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti. Vymezení zastavitelné plochy tak není v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí sídla Chlum.

Ad8) Územní plán v sídle Chlum navrhuje umírněný územní rozvoj s cílem zachovat dochovanou urbanistickou strukturu sídla. Oproti současně platnému územnímu plánu došlo k podstatné redukci zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny zpravidla v lokalitách původní zástavby, současně jsou respektována platná správní rozhodnutí pro připravované stavební záměry. Pro usměrňování další zástavby územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání území včetně podmínek ochrany krajinného rázu, které jsou dostatečným podkladem pro správní posouzení budoucích změn v území. Vzhledem k těmto skutečnostem není třeba podmiňovat územní rozvoj sídla zpracováním dalších podrobnějších územně plánovacích podkladů jako je např. územní studie. Nastane-li potřeba stanovit podrobnější podmínky územního rozvoje, je možné takovou územní studii zpracovat kdykoliv, aniž by to územní plán určoval.

Ad9) Územní plán považuje lokalitu Soumarský most za územně stabilizovanou, jsou navrhovány pouze dvě rozvojové plochy – plocha rekreace R-7 jako plocha přestavby a rehabilitace stávajícího brownfields a plocha dopravní silniční infrastruktury Ds-3 pro zlepšení podmínek parkování osobních vozidel v místě. Pro usměrňování využití těchto ploch a i ploch v zastavěném území stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání území včetně podmínek ochrany krajinného rázu, které jsou dostatečným podkladem pro správní posouzení budoucích změn v území. Vzhledem k těmto skutečnostem není třeba podmiňovat územní rozvoj lokality zpracováním dalších podrobnějších územně plánovacích podkladů. Nastane-li potřeba stanovit podrobnější podmínky územního rozvoje, je možné takovou územní studii zpracovat kdykoliv, aniž by to územní plán určoval. S ohledem na územním plánem stanovenou urbanistickou koncepci by byla tato podmínka nadbytečná.

Ad10) Pro stanovení koncepce uspořádání krajiny a základních podmínek ochrany krajinného rázu bylo řešené území rozděleno do lokalit, které byly vymezeny na základě krajinných celků, míst a prostorů krajinného rázu definovaných ve studiích Vyhodnocení krajinného rázu na východní části CHKO Šumava a Preventivní hodnocení krajinného rázu na území NP Šumava.

Ad11) Na plochách lesních je možné umisťovat stavby dopravní infrastruktury. V případě potřeby a zájmu tak územní plán umožňuje na manipulační ploše zřídit parkoviště pro návštěvníky. Manipulační plocha na uvedených pozemkových parcelách je však prioritně využívána pro potřeby lesního hospodářství. Z těchto důvodů není účelné vymezovat v územním plánu samostatně plochu dopravní infrastruktury. Pro zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst je navržena v lokalitě Soumarský most plocha dopravní infrastruktury Ds-3.

Ad12) Jedná se o záměr města zlepšit podmínky odstavování osobních vozidel návštěvníků v lokalitě. Jiná vhodnější lokalita pro tento záměr nebyla vytipována. Manipulační plocha na lesních pozemcích KN č.4651/1 a 4651/2 k.ú.Volary slouží pro lesní hospodaření a je tak pro toto využití nevhodná.

Ad13) Plocha rekreace-specifická Rx je vymezena v rozsahu stávajícího tábořiště. Stavby a zařízení občanského vybavení mají s ohledem na lokalizaci tábořiště v záplavovém území Vltavy poskytovat pouze základní služby doplňující rekreační funkci území. Tyto stavby bude přípustné umisťovat za předpokladu splnění stanovených podmínek na ochranu kvality přírodního prostředí.

Ad14) Plocha rekreace R-7 je z důvodu zachování kontinuity územně plánovací činnosti přebírána ve stejném rozsahu ze stávajícího územního plánu. Plocha je zařazena do lokality č.2 – Volarská kotlina, pro kterou jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání území a ochrany krajinného rázu.

Ad15) Stavby technické infrastruktury je možné umisťovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Město Volary zatím v sídle Chlum neuvažuje s žádnou výstavbou vodohospodářské infrastruktury. Z tohoto důvodu není třeba konkretizovat koridory jejich tras.

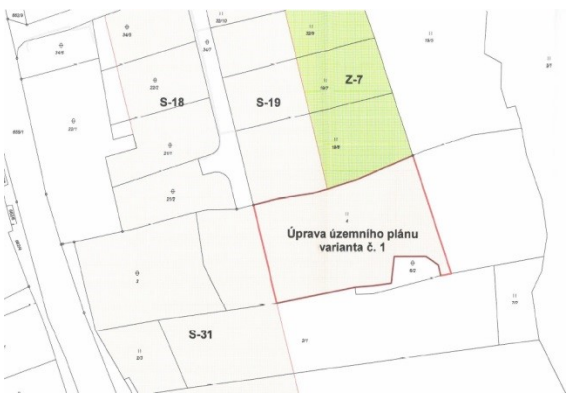
Ad16) Územní plán navrhuje v sídle Chlum umírněný územní rozvoj s cílem zachovat dochovanou urbanistickou strukturu sídla a hodnoty území. Oproti současně platnému územnímu plánu došlo k podstatné redukci zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny zpravidla v lokalitách původní zástavby, současně jsou respektována platná správní rozhodnutí pro připravované stavební záměry. Pro usměrňování další zástavby územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání území včetně podmínek ochrany krajinného rázu, které jsou dostatečným podkladem pro správní posouzení budoucích změn v území.

41) Mgr.J.K., Volary, zastoupený Jiřím Váňou, Hrabice 70, 385 01 Vimperk

Předmět a zdůvodnění námitky:

Požadavek na rozšíření zastavitelného území na pozemkové parcele KN č. 4 k.ú. Chlum více východním směrem z důvodu již připravované realizace dvou rodinných domů. Jako vlastník pozemků parc.č. 3 a 4 v k.ú. Chlum u Volar plánuje na těchto pozemcích realizovat stavby rodinných domů včetně přípojek, staveb technické vybavenosti a staveb doplňkových. V současné době je na těchto pozemcích rozhodnuto o povolení stavby průzkumného vrtu a povolení vodního díla tj. stavby vrtané studny. Dále je ve fázi vyřizování na příslušných úřadech i stavba domovní septik s pískovým filtrem a kanalizační přípojkou. Výše zmiňované doplňkové stavby budou mít přímou spojitost s následně navrhovanou rodinnou zástavbou, která bude následně v brzké době řešena.
Ve výkresové části návrhu územního plánu Volary v řešené lokalitě v k.ú. Chlum u Volar je řešena plocha pod označením S-31 plocha smíšená obytná, která zahrnuje celý pozemek parc.č. 3, ale pouze část pozemku parc.č. 4. Zastavěné území je ohraničeno protažením přímky se sousedním pozemkem parc.č. 34/7, který bude přístupovou komunikací pro řešenou sousední zástavbu a ZTV směrem severním pod označením plochy S-18 a S-19. Takto ohraničené území je pro náš již řešený záměr nedostačující a proto vás žádáme o úpravu územního plánu Volary před finálním schválením dle příloh tj. situací katastrálních a širších vztahů v měřítku 1:1000

(předloženy 2 varianty úprav územního plánu). Jedná se o rozšíření zastavěného území směrem východním hlouběji do pozemku parc.č. 4. Umístění domů bude respektovat stavební čáru založenou uvažovanými domy na navazujícím ZTV, aby bylo území vnímáno jako jeden urbanistický celek. Proto je třeba zajistit její jednotnou formu a koordinaci jednotlivých záměrů. Připomínám, že by se jednalo o dva rodinné domy umístěné při pohledu na pozemek budoucí komunikace ZTV jeden na levé straně směrem západním a jeden na pravé straně směrem východním.





Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje ve variantě č.2.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Zastavitelná plocha S-31 byla na pozemkové parcele KN č.4 k.ú. Chlum u Volar rozšířena východním směrem tak, aby bylo umožněno umístění rodinného domu obdobným způsobem jako budou umístěny domy na sousedním záměru ZTV. Plocha je v redukované podobě přebírána ze současně platného územního plánu. Důvodem je zajištění jednotného charakteru a struktury zástavby v lokalitě a vytvoření jednotného urbanistického celku. Z tohoto důvodu se stanovuje podmínka napojení budoucích stavebních pozemků na pozemkových parcelách KN č. 3 a 4 k.ú. Chlum u Volar pouze prostřednictvím uvažované přístupové komunikace budované v rámci záměru ZTV na sousedních pozemcích.

42) J.V., Praha 5
Předmět a zdůvodnění námitky:

Nesouhlas se změnou zařazení pozemků č.parc.283/15 a 283/18 k.ú. Chlum u Volar a požadavek na jejich ponechání jako plochy bydlení dle současně platného územního plánu. Na pozemky bylo v minulosti vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby a v současné době usilujeme o vydání stavebního povolení.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemkové parcely KN č.283/15 a 283/18 k.ú. Chlum jsou v rozsahu stavebního pozemku stanoveného vydaným společným povolením vymezeny jako plocha smíšená obytná.

Mlynářovice

43) E.S a M.S., Hluboká nad Vltavou
Předmět a zdůvodnění námitky:
Požadavek na rozšíření stavební parcely č. 37/2 do pozemku 176/8 v kú. Mlynářovice. Jedná se pouze o zarovnání stávající lichoběžníkové stavební parcely do obdélníku. Na části stávající stavební parcely se nachází zbořeniště bývalého mlýna a proto její rozšíření by nám usnadnilo umístění plánované stavby RD. V žádném případě nechceme narušovat koridor pro migrující zvířata.
Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Pozemková parcela KN č. 176/8 v k.ú. Mlynářovice se nachází ve II.zóně CHKO Šumava, kde jsou podle § 26 zákona o ochraně přírody a krajiny zakázány některé činnosti, kterým se při provádění staveb nelze vyhnout.

Krejčovice

44) Ing.arch. L.N., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Požadavek na zařazení pozemků p.č. 249/1 a p.č. 249/2 v k.ú. Krejčovice do zastavěného území se způsobem využití jako plocha bydlení dle současně platného územního plánu, nesouhlas s jejich vymezením jako plocha soukromé zeleně. Tato situace reflektuje historickou skutečnost, kdy v minulosti byly tyto pozemky téměř v celé své ploše zastavěny. Jednalo se o hospodářskou usedlost s charakteristickým půdorysem ve tvaru písmene U. Ponecháním pouze hlavní budovy a demolicí ostatních staveb v poválečném období vznikla srovnaná plocha, částečně zpevněná asfaltovým povrchem. Vzhledem ke změně mého bydliště a záměru vybudovat zde i svůj ateliér, plánuji do budoucna na pozemcích výstavbu dalších staveb. Mým záměrem je při výstavbě ctít hmoty historických

budov a navrátit tak usedlosti její původní vzhled. Tento záměr chci částečně financovat úvěrem ručeným zmíněnými pozemky. Změna územního plánu a následné snížení hodnoty těchto pozemků by tak ohrozila můj záměr i finančně.
Vzhledem ke změně mého bydliště a záměru vybudovat zde i svůj ateliér, plánuji do budoucna na pozemcích výstavbu dalších staveb. Mým záměrem je při výstavbě ctít hmoty historických budov a navrátit tak usedlosti její původní vzhled. Tento záměr chci částečně financovat úvěrem ručeným zmíněnými pozemky. Změna územního plánu a následné snížení hodnoty těchto pozemků by tak ohrozila můj záměr i finančně.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Uvedené pozemkové parcely tvoří souvislý celek s obytnou budovou čp.46 na stavební parcele KN st.2/1 k.ú. Krejčovice a naplňují tak podmínky pro zařazení do zastavěného území. V tomto smyslu byla aktualizována hranice zastavěného území. S ohledem na záměr obnovy původní usedlosti bylo území vymezeno jako plocha smíšená obytná.

45) V.Ř a A.Ř., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Požadavek na vymezení pozemků parc.č.st.42, 375/18 a 375/27 k.ú. Krejčovice jako plochy bydlení. Jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci se zahradou. Rádi bychom provedli přístavbu stávajícího objektu. V budoucnu bychom totiž chtěli nemovitost užívat k trvalému bydlení.
Návrh rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Uvedené pozemkové parcely tvoří souvislý celek se stavbou bez čp./če. na stavební parcele KN st.42 k.ú. Krejčovice a naplňují tak podmínky pro zařazení do zastavěného území. V tomto smyslu byla aktualizována hranice zastavěného území. S ohledem na záměr přístavby stávajícího objektu byla část území vymezena jako plocha smíšená obytná, zbývající převažující část uvedených parcel jako plocha soukromé zeleně.

Horní Sněžná

46) P.H., Volary
Předmět a zdůvodnění námitky:
Požadavek na zařazení pozemků p.č. 537/4 a p.č.844 v k.ú. Horní Sněžná do zastavitelné plochy smíšené. Mám zde postavený včelín a včelnici. Po celou dobu vlastnictví těchto pozemků se zde věnuji chovu včel. V budoucnu bych si chtěl pro zlepšení zázemí tohoto chovu postavit chatku.

Návrh rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.
Zdůvodnění návrhu rozhodnutí: Uvedené pozemkové parcely jsou nadále vymezeny jako plocha smíšená nezastavěného území. Provozování včelařství nebo jiné obdobné zemědělské činností tím není dotčeno. Doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace není u těchto staveb ve volné krajině žádoucí a je v rozporu s veřejným zájmem na ochranu nezastavěného území jako jednoho z cílů územního plánování. Požadavek neleží v předpokládaném směru dlouhodobého vývoje města a zastavitelnost pozemků není prokazatelnou potřebou rozvoje města.