


# Obec Roudné

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

## v y d á v á změnu č. 4 územního plánu Roudné

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Roudné</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Jolana Zahrádková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: <b>Gustav Had</b> funkce: <b>starosta obce</b>	

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>únor 2024</b>	
vypracoval: <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

## Územní plán Roudné se mění takto:

- ◆ V kapitole a) bodu (1) je na prvním řádku vypuštěno datum: „1. ledna 2018“ a nahrazeno datem: „1. ledna 2024“.
- ◆ V kapitole c) bodu (44) tabulce zastavitelných ploch v zastavitelné ploše Z24 prvním sloupci se na konec závorky doplňuje čárka a kód: „ZS.1“, ve třetím sloupci se na konec textu doplňuje čárka a text: „veřejná zeleň“.
- ◆ V kapitole c) bodu (45) se do tabulky vymezení ploch přestavby na konec vkládá nový řádek ve znění: "

P5 (BI.24)	Roudná jih sídla	bydlení individuální	- zohlednit limity využití území - zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3 - v ploše je možno umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu	NE	NE
---------------	---------------------	-------------------------	---	----	----

“.

- ◆ V kapitole e) se vypouští celý obsah bodu (106a) včetně nadpisu a nahrazuje se slovem: „zrušen“.
- ◆ V kapitole f) se nahrazuje název plochy: „Plochy bydlení – městské v rodinných domech – Br“ názvem ve znění: „Plochy bydlení – bydlení individuální – B1“.
- ◆ V kapitole f) se mezi Plochy rekreace – RE a nově nazvané Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU vkládá nová plocha ve znění: „

## ***Plochy rekreace – rekreace všeobecná – RU***

### ***(175a) Charakteristika ploch***

Jedná se o plochy, na kterých převažuje využití pro individuální rodinnou rekreaci reprezentovanou zejména stavbami pro rodinnou rekreaci. Jejich účelem je zkvalitňovat a rozvíjet využití pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající sídlo Roudné.

#### ***Hlavní využití (převažující účel využití)***

- rekreace

### ***(175b) Přípustné využití***

- stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek a oplocení - celková plocha stavby či zařízení nepřekročí 70 m<sup>2</sup>, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci maximálně do velikosti 70 m<sup>2</sup> s možností odpovídajícího zázemí zejména formou oplocených zahrádek
- hřiště, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží

*pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území*

- **vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících**
- **doplňkové objekty bezprostředně související s rekreací (např. pergoly, sklad na nářadí, sklad na dřevo) do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, neobsahující obytné, pobytové ani jiné obdobné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění**

#### **(175c) Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání na vlastním pozemku, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) pod podmínkou, že bude sloužit pouze využití této plochy**

#### **(175d) Nepřípustné využití**

- **bydlení, obchod, zemědělství, výroba a skladování, zejména stavby pro bydlení, stavby pro obchod, stavby pro zemědělství, stavby pro výrobu a skladování, stavby ubytovacích zařízení, stavby se shromažďovacím prostorem**
- **změny dokončené stavby či zařízení zejména staveb pro rodinnou rekreaci, kdy celková plocha stavby či zařízení překročí 70 m<sup>2</sup>, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat**
- **každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:**
  - autoservisy, autoopravny, autobazary, pneuservisy, tesařské dílny, truhlárny, klempířství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání včetně hromadných a řadových garáží mimo podmíněně přípustné
  - **podnikatelská činnost** - ani formy nerušící výroby, ani služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi)
  - **chov drobného domácího zvířectva** – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)
  - **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.

#### **(175e) Podmínky prostorového uspořádání**

*Stavby mohou mít (a to i stávající při rekonstrukci) nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, popř. dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Celková plocha stavby pro rodinnou rekreaci nepřekročí 70 m<sup>2</sup>, kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat.*

*Přípustné jsou pouze volně stojící stavby pro rodinnou rekreaci (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory). Každá stavba pro rodinnou rekreaci může obsahovat nejvýše jeden samostatný byt.*

*Je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku.*

*Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %.*

- ◆ V kapitole f) se nahrazuje název plochy: „*Plochy veřejných prostranství – VP*“ názvem ve znění: „*Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU*“.
- ◆ V kapitole f) se nahrazuje název plochy: „*Plochy veřejné zeleně – Zvp*“ názvem včetně nového kódu: „*Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleně – ZS*“.
- ◆ Mezi kapitolu j) a původní kapitolu k) je vložena nová kapitola k), která včetně nadpisu zní: „

### **k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**

*(265a) intenzita využití stavebního pozemku – Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná stání.*

*(265b) samozásobitelství - Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.*

*(265c) venkovský charakter území - Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Takový způsob zástavby je možno realizovat pouze výjimečně v souladu s podmínkami využití území.*

*(265d) venkovský životní styl a prostředí - Pojem venkovský životní styl a prostředí nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané oblasti či další sousloví, představit. Stejně jako zásady územního rozvoje stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění a územní plán či podrobnější dokumentace si s tímto úkolem musí poradit a zdůvodnit, tak stejně územní plán stanovuje, např. respektovat venkovský životní styl a prostředí, a znovu si musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Je potom na úvaze příslušného správního úřadu, co vše si dokáže dovést a na základě řešení územního plánu představit a také odůvodnit jako venkovský životní styl. Je zcela na jeho správní úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické apriory odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známi*

*souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen. Nelze prostě v koncepčním dokumentu nalajnovat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje. Mezi hlavní vodítka patří zejména urbanistická koncepce, vymezení hodnot území včetně jejich ochrany a podmínky využití jednotlivých ploch. Výjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvižen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.*

*(265e) výstupní limity - Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu.“.*

◆ Kapitola původně označená: „k)“ se nově značí „l)“.

Počet listů změny č. 4 územního plánu	3
Počet výkresů grafické části	2

# **odůvodnění**

## **změny č. 4 územního plánu Roudné**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny .....	8
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	8
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	17
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	18
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	19
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	19
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	19
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	20
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	20
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	20
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	24
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	24
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	24
n) text s vyznačením změn.....	24
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	24
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	25
q) vypořádání připomínek.....	26

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
c) schéma řešených území v měřítku	1 : 10 000.

## **a) postup při pořízení změny**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Roudné rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 4 územního plánu Roudné (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Gustava Hada jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

*další postup bude doplněn na základě projednávání*

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

### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542 ze dne 19. 7. 2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále též jen „PÚR“) je zahrnuto správní území obce Roudné do Rozvojové oblasti **OB10** České Budějovice. Důvodem vymezení OB 10 je ovlivnění území rozvojovou dynamikou krajského města Českých Budějovic, rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností.

Správního území obce se dotýkají tyto **záměry**:

- **ŽD10** – koridor konvenční železniční dopravy – trať úsek Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice – Horní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (–Linz). Důvodem vymezení je zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích – součást TEN-T, součást IV. tranzitního železničního koridoru. Jedná se o nový koridor kapacitní trati České Budějovice – Horní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (–Linz). – *zpřesněno v zásadách územního rozvoje a následně zapracováno v platné územně plánovací dokumentaci.*
- **SD3** – koridor dálnice – D3 úseky Praha – Tábor – Dolní Třebonín – Kaplice – Dolní Dvořiště – hranice ČR/Rakousko (–Linz). Důvodem vymezení je příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy a tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy – součást TEN-T. – *zpřesněno v zásadách územního rozvoje a následně zapracováno v platné územně plánovací dokumentaci.*

Řešené území změny č. 4 není těmito záměry zasaženo.



V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena specifická oblast **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna se této problematice nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – změna se této problematice nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna se této problematice nedotýká;*

- 19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – změna se této problematice nedotýká;
- 20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch, změna se této problematice nedotýká;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny – ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch, změna se této problematice nedotýká;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna se této problematice nedotýká;
  - o problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna se této problematice nedotýká;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna se této problematice nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy

- pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněně přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;*
- *24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna se této problematiky nedotýká;*
  - *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
  - *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku platné územně plánovací dokumentace, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
  - *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území;*
  - *27 vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;*

- 28 *zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;*
- 29 *věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna se této problematiky nedotýká;*
- 30 *koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování;*
- 31 *vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna se této problematiky nedotýká;*

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Správní území obce je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „Zásady územního rozvoje“ nebo „ZÚR“).

Správní území obce leží v upřesněné rozvojové oblasti republikového významu – **OB10** – rozvojová oblast České Budějovice. Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování území vztahující se k obci Roudné:

- podporovat kapacitní dopravní napojení rozvojové oblasti OB10 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy, dále na regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice a vodní cestu a řešit územní souvislosti – *řešeno v platné územně plánovací dokumentaci;*
- podporovat rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice zejména u koridoru dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru, vč. záměrů mezinárodního letiště České Budějovice v Plané u Českých Budějovic a veřejného logistického centra České Budějovice – *řešeno v platné územně plánovací dokumentaci;*
- podporovat rozvoj obytných a sportovně rekreačních funkcí nejen po obvodu širšího centra města České Budějovice, které je hlavním centrem rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti – *řešeno v platné územně plánovací dokumentaci.*

Vydané zásady územního rozvoje zasahují správní území obce následujícími záměry:

- **D1** – koridor dálnice D3, D1/6 úsek Borek – Dolní Třebonín – nová stavba dálnice – *koridor dálnice byl zapracován do platného územního plánu a zpřesněn dle dostupné podrobnější dokumentace a dle podmínek v území,*
- **D3** – IV. tranzitní železniční koridor, D3/6 úsek České Budějovice – Horní Dvořiště - *koridor pro železnici byl zapracován do platného územního plánu a zpřesněn dle dostupné podrobnější dokumentace a dle podmínek v území,*
- **D26** – dálniční přivaděč – jižní tangenta České Budějovice – koridor pro silnici II. třídy spojující dálnici D3 (mimoúrovňová křižovatka Roudné) a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II/603 Český Krumlov) napojující záměr veřejného mezinárodního letiště České Budějovice na nadřazenou silniční síť – *koridor pro jižní tangentu byl zapracován do platného územního plánu a zpřesněn dle dostupné podrobnější dokumentace, avšak aktualizací č. 1 zásad územního rozvoje došlo k posunutí koridoru severním směrem, na což reagovala změna č. 1 územního plánu Roudné,*
- **NBK 169** – nadregionální biokoridor Červené Blato – K118 – *nadregionální biokoridor byl zapracován do územního plánu, vzhledem k podrobnosti územního plánu byly do tohoto biokoridoru vloženy biocentra lokálního územního systému ekologické stability, aktualizací č. 1 zásad územního rozvoje došlo k úpravě vymezení nadregionálního biokoridoru, na které reagovala změna č. 1 územního plánu Roudné,*
- **RBC 603** – regionální biocentrum Plav – *regionální biocentrum bylo zapracováno do platného územního plánu.*

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je ve změně územního plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR;

- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí;
- vylučuje nekonceptní formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje kulturních hodnot:**

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;

→ vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot;

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na většinu správního území obce, jelikož například:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhuje s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL a eliminuje záборы zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy;
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území;
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

V severní až severovýchodní části správního území obce je stanovena cílová charakteristika krajiny – **silně urbanizovaná krajina**. Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 4 ctí podmínky z této vymezené cílové charakteristiky krajiny, jelikož například:

- s ohledem na vysokou míru urbanizace vytváří podmínky pro vznik ucelených ploch zeleně;
- vhodnými územně plánovacími nástroji umožňuje zajištění rozmanitosti krajiny;
- preferuje využití brownfields;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

Změna územního plánu navazuje na koncepci rozvoje území stanovené v územním plánu a respektuje udržitelný rozvoj území.

Téměř celé správní území obce – mimo jihovýchodní okraj – se nachází dle ZÚR v plochách pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu. V platné územně plánovací dokumentaci si projektant prověřil možnosti umístění takovýchto zařízení a dospěl k závěru, že umístění těchto výroben energií není vhodné připustit v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití většiny stávajících ploch. Není možné záměry, které tak podstatným způsobem ovlivňují nezastavenou krajinu, povolovat automaticky. Proto je v případě zájmu o výrobu energie formou větrné nebo fotovoltaické elektrárny nezbytné jednotlivé záměry prověřit změnami územního plánu. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny plochy sluneční elektrárny – SluE,

Správní území obce **nezasahují žádné územní rezervy** ze zásad.

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

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

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

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

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

### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

#### Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Z hlediska širších vztahů jsou respektovány návaznosti na sousední správní území.

**Územní studie krajiny Jihočeského kraje** – Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinných oblastech č. 17 Českobudějovická krajinná oblast a č. 15 Velešínská krajinná oblast a v krajinných typech:

- **č. 1** – Nivní zemědělský krajinný typ, pro který platí: Jsou vymezeny linie zastavitelných ploch s obcí s ohledem na přirozené záplavové území a ochranu údolních niv. Rozvoj sídla je omezen zejména na plochy doplňující zastavěné území, u kterých je, současně se stávajícím zastavěným územím, podporován rozvoj protipovodňových opatření. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů, pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 10** – Rovinatý až mírně zvlněný městský a příměstský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován v kontextu s navrženou dopravní a technickou infrastrukturou tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizuje délku společných hranic zastavěných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisějících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestrou strukturu využití a pro šetrné formy rekreačního využití, případně i pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů.
- **č. 18** – Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisějících zastavitelných ploch).



V nezastavěném území územní plán včetně změn vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

**Návrh změny územního plánu je v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Způsob, jakým byly podmínky z územní studie respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změn ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevynezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu s tím, že pro potřeby změny byly plochy dotčené změnou územního plánu sesouladěny s platnými předpisy zejména jednotným standardem. Pro potřeby změny však byla vymezena nová plocha – plocha rekreace – rekreace všeobecná s označením RU. Plocha využívá možnosti danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 – plochy jsou dle způsobu využití dále podrobněji členěny. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území v rámci správního území obce a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

**e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednávání.*

**f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

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

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

## **h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

## **i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. Na pozemku p. č 239/3 prověřit stavbu rodinného domu
  - ponecháno využití rekreace, upraveny podmínky využití
2. Na pozemku p. č 239/4 prověřit stavbu rodinného domu
  - ponecháno využití rekreace, upraveny podmínky využití
3. Na pozemcích p. č. 556/33, 556/34 prověřit stavbu rodinného domu
  - část pozemku p. č. 556/34 je navržena pro přestavbu na bydlení
4. Provéřit vymezení veřejné zeleně na západě sídla Roudné na p. č. 455/124
  - plocha zeleně převedena do zastavitelné plochy Z.24

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. Na pozemku p. č 239/3 prověřit stavbu rodinného domu
2. Na pozemku p. č. 239/4 prověřit stavbu rodinného domu

Pozemky se v platném územním plánu nachází v plochách rekreace – stav. V těchto plochách je možno umístit novou stavbu pro rodinnou rekreaci do 50 m<sup>2</sup> s možností jednoho nadzemního podlaží a podkroví, popř. dvou nadzemních podlaží bez podkroví. Vzhledem k charakteru pozemků, dopravnímu napojení, možnosti parkování a stávající zástavbě zůstaly ponechány tyto pozemky v plochách rekreace. Byly prověřeny podmínky stávající plochy rekreace a pro tuto oblast zvolen nový druh plochy rekreace – rekreace všeobecné – RU, kde je oproti původním plochám rekreace zvětšena možnost celkové plochy stavby na 70 m<sup>2</sup>, a naopak jsou stanoveny přísnější podmínky v podobě počtu parkovacích stání, intenzity využití pozemku, charakteru zástavby. Tato omezení vychází z možností území zejména ulice

Jakubova. Ostatní možnosti využití zůstávají shodné s plochami rekreace.

3. Na pozemcích p. č. 556/33, 556/34 prověřit stavbu rodinného domu

→ Pozemek p. č. 556/33 uvedený v žádosti o změnu má výměru 123 m<sup>2</sup> a jeho většinu zabírá fakticky zpevněná pozemní komunikace. Navrhované řešení se proto vztahuje i na sousední pozemek shodného majitele č. 556/34 k. ú. Roudné. Celá lokalita je platným územním plánem určena pro funkci výroby a skladování. Pozemky jsou součástí zastavěného území. Severní část tohoto pozemku navazuje na stávající a navrhovanou zástavbu pro bydlení. Proto bylo možno severní část pozemků prověřit ve změně územního plánu pro bydlení. Zbývá část pozemku nebude moci být využita pro bydlení rušící provozy. Okolní pozemky představující pozemní komunikaci byly převedeny do stabilizované plochy veřejných prostranství.

4. Prověřit vymezení veřejné zeleně na západě sídla Roudné na p. č. 455/124

→ Správní území obce Roudné se nachází v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice. Tomu také odpovídá enormní zájem o výstavbu pro bydlení. Platný územní plán vymezuje nejen dostatek ploch pro rozvoj bydlení, ale je současně jeho snahou zachovat a zlepšovat kvalitu bydlení. Tu mimo jiných určuje dostatek veřejných prostranství včetně veřejné zeleně. Pozemek p. č. 455/124 navazuje na stávající i navrhovanou zástavbu pro bydlení a je v platném územním plánu vymezen jako plocha veřejné zeleně, která má zajistit podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožnit nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Z hlediska sídla jako celku se jedná o důležitou část, která doplňuje vymezený systém sídelní zeleně. Jelikož je možno plochu považovat za budoucí součást sídla a tím zastavěného území, je nejvhodnějším řešením navrhovanou veřejnou zeleň vyjmout z ploch změn v krajině a přiřadit jí k sousední zastavitelné ploše Z.24 vymezené pro rozvoj bydlení. Podmínky využití plochy zůstávají zachovány.

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

Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území ke dni 1. 1. 2024 v souladu s § 58 stavebního zákona. Aktualizované zastavěné území je zobrazeno ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty zejména nové zastavěné stavební pozemky (které byly do katastru zaneseny po vydání územního plánu) dále stavební proluky a další pozemky vně intravilánu dle § 58 odst. (2) stavebního zákona, které naplňují ustanovení stavebního zákona, aby byly zařazeny do zastavěného území. K větší změně zastavěného území došlo na jihu správního území obce, kde je nově v katastru nemovitostí vedeno několik stavebních parcel. Aktualizace zastavěného území je v jednom případě provázena také aktualizací stanoveného využití, tj. vymezení ploch. Jedná se o lokalitu na severovýchodě sídla, kde je v platném územním plánu vymezena stávající plocha bydlení – městské v rodinných domech. Na pozemcích v ploše je v katastru nemovitostí evidována zemědělská stavba, což však neodpovídá stanovenému využití pro „čisté“ bydlení. Proto je navržena změna využití z uvedených ploch na plochy bydlení – venkovské. Podmínky této plochy reflektují faktický stav v území.

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

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot nebyla změnou dotčena.

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

Urbanistická koncepce nebyla měněna.

Správní území obce Roudné se nachází v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice. Tomu také odpovídá enormní zájem o výstavbu pro bydlení. Platný územní plán vymezuje nejen dostatek ploch pro rozvoj bydlení, ale je současně jeho snahou zachovat a zlepšovat kvalitu bydlení. Tu mimo jiných určuje dostatek veřejných prostranství včetně veřejné zeleně. Pozemek p. č. 455/124 navazuje na stávající i navrhovanou zástavbu pro bydlení a je v platném územním plánu vymezen jako plocha veřejné zeleně, která má zajistit podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožnit nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Z hlediska sídla jako celku se jedná o důležitou část, která doplňuje vymezený systém sídelní zeleně. Změna územního plánu rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.24 o tento pozemek. Podmínky využití plochy zůstávají zachovány.

Na závěr tabulky ploch přestavby je vložena nová plocha přestavby využívající pro bydlení část vymezených ploch výroby a skladování. Celá lokalita bývalého zemědělského areálu na jihu sídla je platným územním plánem určena pro funkci výroby a skladování. Pozemek p. č. 556/34 se nachází uvnitř zastavěného území. Jelikož ze severu pozemek navazuje na stávající a navrhovanou zástavbu pro bydlení, bylo možno severní část pozemku prověřit a následně zahrnout do ploch pro bydlení. Současně se předpokládá, že zbylá část pozemku stejného majitele nebude moci být využita pro takové provozy, které by navrhované bydlení rušily. Současně s touto změnou je aktualizováno vymezení stávajícího veřejného prostranství v lokalitě tak, aby odpovídalo faktickému využití pozemků.

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

Koncepce veřejné infrastruktury není měněna.

### **j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny není měněna. Na základě rozšíření zastavitelné plochy Z.24 je z řešení územního plánu vypuštěna plocha změn v krajině – blíže viz odůvodnění v podkapitole j) 3.

### **j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Vzhledem ke změnám právních předpisů jsou názvy ploch, kterých se dotýká změna územního plánu, uvedeny do souladu s požadavky jednotné standardizace.

Pozemky p. č. 239/3, 239/4 jsou zahrnuty do nového funkčního využití plochy rekreace – rekreace všeobecná – RU. Pozemky se v platném územním plánu nachází v plochách rekreace – RE – stav. V těchto plochách je možno umístit novou stavbu pro rodinnou rekreaci do 50 m<sup>2</sup> s možností jednoho nadzemního podlaží a podkroví, popř. dvou nadzemních podlaží bez podkroví. Požadavkem majitelů byla možnost přestavby na rodinné domy. Vzhledem k charakteru pozemků, dopravnímu napojení, možnosti parkování a stávající zástavbě na nich jsou tyto pozemky ponechány v plochách s charakterem využití rekreace, avšak s přihlédnutím k těsné návaznosti na samotné sídlo Roudné jsou upraveny podmínky využití těchto ploch tak, aby bylo možno při zachování kvality rozvíjet jejich užívání. Proto jsou oproti plochám rekreace upraveny podmínky pro zástavbu. Na jedné straně je zvětšena možnost celkové plochy stavby na 70 m<sup>2</sup>, naopak jsou stanoveny přísnější podmínky v podobě počtu parkovacích stání, intenzity využití pozemku, charakteru zástavby. Tato omezení vychází z možností území zejména ulice Jakubova. Ostatní možnosti využití zůstávají shodné s plochami rekreace.

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

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. Tato kapitola není změnou dotčena.

**j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva. Tato kapitola není změnou dotčena.

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

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

**j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádná nová plocha či koridor, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tato kapitola není změnou dotčena.

**j) 11. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Tato kapitola není změnou dotčena.

**j) 12. odůvodnění kapitoly definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**

Na základě změny právních předpisů do výrokové části doplněna nová kapitola používané pojmy. Tyto pojmy včetně jejich definice již byly součástí odůvodnění platné územně plánovací dokumentace. Dochází tak pouze k jejich přesunutí do výrokové části.

**j) 11. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Tato kapitola není změnou dotčena.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno a velmi intenzivně. Celkově lze konstatovat, že ve správním území obce dochází k postupnému naplňování zastavitelných ploch. Změna územního plánu reaguje na konkrétní záměry v oblasti bydlení, veřejné zeleně a rekreace. Avšak ani v jednom případě se nejedná o nové zábory, ale o „přesun“ jednotlivých forem využití na využití požadovaná v rámci zastavěného území či technický přesun veřejné zeleně z vymezené plochy změn v krajině do sousedící zastavitelné plochy. Řešení navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci. Bližší odůvodnění viz předcházející kapitola.

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

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

### **m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

### **n) text s vyznačením změn**

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Bl.24	bydlení	0,0781		0,0781				0,0000	NE	NE	NE	ANO
celkem	bydlení	0,0781	0,0000	0,0781	0,0000	0,0000	0,0000					
<b>CELKEM</b>		<b>0,0781</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0781</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					



**Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona**

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa, jsou uvedeny též v ostatních kapitolách zejména v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

Celá lokalita bývalého zemědělského areálu na jihu sídla je platným územním plánem určena pro funkci výroby a skladování. Pozemek p. č. 556/34 a okolní se nachází uvnitř zastavěného území. Pozemky byly dlouhodobě využívány nejprve jako součást zemědělského areálu, posléze v posledních letech pro výrobu a skladování. Jelikož na severu pozemek navazuje na stávající a navrhovanou zástavbu pro bydlení, bylo možno severní část pozemku zahrnout do ploch pro bydlení. Z hlediska dopadů na zemědělský půdní fond se jedná o vhodné řešení a ve své podstatě intenzifikaci zastavěného území.

Návrh není předkládán variantně.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

### **p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*bude doplněno na základě projednávání*

## **q) vypořádání připomínek**

*bude doplněno na základě projednávání*

### **Poučení:**

Proti změně č. 4 územního plánu Roudné vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

### **Přílohy:**

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....  
Gustav Had  
starosta obce

.....  
Ing. Petr Děkan  
místostarosta obce

**příloha odůvodnění**

**změna č. 4 územního plánu Roudné**

**text s vyznačením změn**

## a) vymezení zastavěného území

- (1) Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1. ledna 2024. ~~1. ledna 2018~~. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

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

#### Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- (2) dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny
- (3) nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy s uvážením, aby zastavění nenarušilo přednosti a hodnoty území
- (4) všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, resp. života v příměstské části Českých Budějovic, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení

#### Zásady rozvoje

- (5) vycházet z postavení sídla ve struktuře osídlení:
  - o Roudné – sídlo s převahou obytné funkce, základní občanská vybavenost zastoupená obecním úřadem, hasičskou zbrojnicí, pohostinstvím, sálem, školkou, fotbalovým hřištěm, dětským hřištěm a sportovním areálem, obec se stále vzrůstajícím počtem obyvatel, klidné životní prostředí, zachování hodnot, ale současně s tím nabídnout rozvoj v k tomu vhodných lokalitách, hlavní rozvoj obce orientovat zejména na bydlení
- (6) zachovat venkovský příměstský charakter území
- (7) umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast
- (8) novou zástavbu uvnitř zastavěného území povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území
- (9) vytvořit podmínky pro stále vzrůstající počet trvale bydlících obyvatel a zejména příchodu mladých
- (10) zlepšit prostupnost krajiny, zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení na území sousedních obcí, podporovat propojení na okolní sídla
- (11) zachovat prostupnost území přes navrhované stavby zejména liniové stavby dopravní infrastruktury (např. dálnici D3, IV. tranzitní železniční koridor, jižní tangenta)
- (12) zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území - spojit bydlení s úměrnou nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb v blízkém větším centru

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*)	etapizace
			soustavy, zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část - zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL4, VL5		
Z24 (Br-21, <u>ZS.1</u> )	Roudné stavební proluka na severu sídla na okraji správního území obce Roudné - vpravo	bydlení – městské v rodinných domech, <u>veřejná zeleň</u>	- navázat na stávající zástavbu - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - zohlednit limity využití území zejména vztahující se k ochraně letiště, radioreleový směrový spoj, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, ochranné pásmo elektrického vedení, zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část - zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL4, VL6	NE	NE
Z25 (Brp-2, Zsv-2, DI-4)	využito		-		
Z26a (DI-D3- C-E 551a, Vv)	koridor dopravní infrastruktury protínající správní území obce jižně od sídla	dopravní infrastruktura, plochy vodní a vodohospodářské	- minimalizovat negativní vlivy na bydlení - zohlednit tok řeky Malše včetně příbřežních porostů - zohlednit prvky územního systému ekologické stability zejména je nutno zajistit pokračování nadregionální biokoridoru NBK 169E - zajistit prostupnost území nejen z hlediska ochrany přírody a krajiny, ale také prostupnost pro člověka - umístění záměrů dálnice D3 a IV. tranzitního železničního koridoru v území musí být vzájemně koordinováno tak, aby nedošlo k zamezení realizace jednoho či druhého záměru - zohlednit limity využití území vyplývající z řešení územního plánu zejména VL1, VL6	NE	NE

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno *)	etapizace
P5 (Br-23)	Roudné sever sídla	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachovat územní rezervu pro nové budoucí veřejné prostranství v minimální šíři 6,5 m</li> <li>- zohlednit limity využití území zejména vztahující se k ochraně letiště, území zvláštní povodně pod vodním dílem, blízkost silnice III. třídy, záplavové území, zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část</li> <li>- zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL6</li> </ul>	NE	NE
<u>P5</u> <u>(BI.24)</u>	<u>Roudná jih sídla</u>	<u>bydlení</u> <u>individuální</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>zohlednit limity využití území</u></li> <li>- <u>zohlednit výstupní limity zejména VL2, VL3</u></li> <li>- <u>v ploše je možno umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu</u></li> </ul>	<u>NE</u>	<u>NE</u>

\*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP

vymezené plochy zejména smíšené nezastavěného území a plochy přírodní

(106a) Plochy změn v krajině zrušen

označení plochy změn v krajině (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno *)	etapizace
K1 (Zvp-1)	Roudné západ sídla	veřejná zeleň	—nejsou stanoveny	NE	NE

## e) 2. územní systém ekologické stability

(107) kostra - ekologicky významné segmenty, mající stabilizační funkci pro krajinu zejména všechny prvky územního systému ekologické stability a další plochy mimo tyto prvky, které jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území (např. předěly v polích, rybníky, vodoteče, lesy) zejména předělující plochy zemědělské apod.

(108) zajistit prostupnost biokoridorů

(109) podporovat funkčnost biocenter

(110) podporovat a zachovat prvky se stabilizační funkcí v krajině

(111) prvky územního systému ekologické stability v řešeném území územního plánu Roudné:

Kód	Název	Popis
NBK169B	Červené blato - K118	Osa nadregionálního biokoridoru využívá tok Malše s přilehlými plochami. Nivní osa je nefunkční. Biokoridor zahrnuje tok řeky Malše s břehovými a doprovodnými porosty a ornou půdu.
NBK169C	Červené blato - K118	Osa nadregionálního biokoridoru (nivní a vodní). Biokoridor je pouze částečně funkční, především vodní osa, tvořená řekou Malší a jejími břehovými porosty. Nivní osa je nefunkční. Plocha biokoridoru zahrnuje tok řeky Malše s pobřežními společenstvy a břehovými porosty a ornou půdu.
NBK169D	Červené blato - K118	Osa nadregionálního biokoridoru (nivní a vodní). Biokoridor je pouze částečně funkční, především vodní osa, tvořená řekou Malší a jejími břehovými porosty. Nivní osa je nefunkční. Plocha biokoridoru zahrnuje tok řeky Malše s pobřežními společenstvy a břehovými porosty a ornou půdu.
NBK169E	Červené blato - K118	Osa nadregionálního biokoridoru (nivní a vodní). Biokoridor je pouze částečně funkční, především vodní osa, tvořená řekou Malší a jejími břehovými porosty. Nivní osa je nefunkční. Plocha biokoridoru zahrnuje tok řeky Malše s pobřežními společenstvy a břehovými porosty a ornou půdu.
RBC 603	U rybníka (Plav)	Regionální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru je vymezeno v ploché nivě Malše, zahrnuje tok řeky Malše s pobřežními společenstvy, kulturní louky, zbytky slepých ramen a tůň v nivě s lužními porosty, druhotně vzniklé

## **Plochy bydlení – bydlení individuální – BIPlochy bydlení – městské v rodinných domech – Br**

### (132) **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit jednak bydlení zejména v rodinných domech a jednak umístění obslužných funkcí místního významu nerušících bydlení. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jedná se o plochy, jejichž účelem je zkvalitňovat a rozvíjet bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení převážně v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující hodnoty území.

### (133) **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **bydlení**

### (134) **Přípustné využití**

- **bydlení** – umístování staveb rodinných domů s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)
  - dále je možno umístovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení;
  - přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřipustným,
- **rekonstrukce stávajících staveb zejména pro bydlení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **administrativa - správa a řízení** (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř. podmíněně přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, komunikační a telekomunikační vedení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití



# Plochy rekreace – rekreace všeobecná – RU

## (175a) Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých převažuje využití pro individuální rodinnou rekreaci reprezentovanou zejména stavbami pro rodinnou rekreaci. Jejich účelem je zkvalitňovat a rozvíjet využití pro rodinnou rekreaci v návaznosti na stávající sídlo Roudné.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- rekreace

## (175b) Přípustné využití

- stávající využití splňující požadavky na rodinnou rekreaci včetně rekonstrukcí stávajících staveb pro rodinnou rekreaci s možností odpovídajícího zázemí zejména formou zahrádek a oplocení - celková plocha stavby či zařízení nepřekročí 70 m<sup>2</sup>, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci maximálně do velikosti 70 m<sup>2</sup> s možností odpovídajícího zázemí zejména formou oplocených zahrádek
- hřiště, která nesnižují kvalitu prostředí, jsou slučitelná s letní rekreací v přírodě a slouží pouze účelům hlavního využití této plochy bez možnosti vlastního zázemí, oplocení a terénních úprav s respektováním hodnot území
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících
- doplňkové objekty bezprostředně související s rekreací (např. pergoly, sklad na nářadí, sklad na dřevo) do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, neobsahující obytné, pobytové ani jiné obdobné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění

## (175c) Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím (např. zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání na vlastním pozemku, vodovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická vedení, komunikační vedení) pod podmínkou, že bude sloužit pouze využití této plochy

## (175d) Nepřípustné využití

- bydlení, obchod, zemědělství, výroba a skladování, zejména stavby pro bydlení, stavby pro obchod, stavby pro zemědělství, stavby pro výrobu a skladování, stavby ubytovacích zařízení, stavby se shromažďovacím prostorem
- změny dokončené stavby či zařízení zejména staveb pro rodinnou rekreaci, kdy celková plocha stavby či zařízení překročí 70 m<sup>2</sup>, kde již stavby či zařízení tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- každé využití, které by mohlo narušit hlavní využití (zejména kvalitní prostředí pro rekreaci) nebo by mohlo narušit pohodu rekreace a kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolává, zejména:

- autoservisy, autoopravny, autobazary, pneuservisy, tesařské dílny, truhlárny, klempířství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání včetně hromadných a řadových garáží mimo podmíněně přípustné
- podnikatelská činnost - ani formy nerušící výroby, ani služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi)
- chov drobného domácího zvířectva – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)
- chov hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod.

### (175e) Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít (a to i stávající při rekonstrukci) nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví, popř. dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Celková plocha stavby pro rodinnou rekreaci nepřekročí 70 m<sup>2</sup>, kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat.

Přípustné jsou pouze volně stojící stavby pro rodinnou rekreaci (mezi budovami jsou volně nezastavěné prostory). Každá stavba pro rodinnou rekreaci může obsahovat nejvýše jeden samostatný byt.

Je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku.

Intenzita využití stavebního pozemku je maximálně 30 %.

Minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 500 m<sup>2</sup>.

# **Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PUPlochy veřejných prostranství – VP**

## (176) Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství jsou charakteristické zejména svou veřejnou přístupností, ve kterých se může prolínat jednak veřejná přístupnost, která převažuje, a jednak soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek.

## (177) Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru** přístupného veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.

## (178) Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.),
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu,
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační,
- **vodní plochy a toky**
- **v ploše VP-1b stavby, zařízení a objekty forem kaple, památník apod.**

## (179) Podmíněně přípustné využití

- **dětská hřiště za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **další stavby a zařízení** související s hlavním využitím, popř. jej doplňující, např. víceúčelová hřiště, stavby a zařízení pro hasičský sport, další sportoviště apod. **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky, parkovací a odstavná stání bezprostředně související s jiným využitím plochy) a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, trafostanice) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

## (180) Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, zemědělské stavby,

## (181) Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, které by rušilo hodnoty sídla.

## **Plochy veřejné zeleně – Zvp Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň – ZS**

### (187) **Charakteristika ploch**

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň obklopuje zejména veřejně přístupná sportoviště a plochy pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

### (188) **Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **zachování nebo vytvoření veřejného prostoru s převahou zeleně přístupné veřejnosti umožňující setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod.**

### (189) **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační
- **vodní plochy a toky**
- **dětská hřiště**
- **stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport a související s tímto využitím** – zejména formou hřišť pro různé sporty, tréninkových hřišť, skateparků.

### (190) **Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura** (např. místní a obslužné komunikace, chodníky a technická infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, elektrická vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,
- **parkovací stání pouze související s tělovýchovným a sportovním využitím plochy za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití,

### (191) **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, stavby pro zemědělství,
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel mimo podmíněně přípustné,
- v plochách Zvp-2, Zvp-3, Zvp-4 – parkování a umístování komunikací s výjimkou přístupových chodníků k mobiliáři.

### (192) **Podmínky prostorového uspořádání**

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání centra obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na sídlo a opačně také do krajiny.

domech Br-7)

- Z13 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z ploch bydlení – městské v rodinných domech Br-5a, Br-5b, Br-5c, Br-5d a plochy veřejných prostranství VP-3)
- Br-15d, Br-15c, VP-4 – společná jedna studie na logický celek – plochy bydlení – městské v rodinných domech, plocha veřejných prostranství
- Br-15e – plocha bydlení – městské v rodinných domech
- Br-15b, Br-15a, VP-2 – společná jedna studie na logický celek – plochy bydlení – městské v rodinných domech, plocha veřejných prostranství
- Z20 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – městské v rodinných domech Br-3)

(264) Územní studie budou řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní, vstupy na jednotlivé pozemky. Je nutno dodržet požadavek a zajistit na každém stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku. Tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu.

(265) Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na šest let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu.

## **k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**

(265a) intenzita využití stavebního pozemku – Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terémem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná stání.

(265b) samozásobitelství - Samozásobitelstvím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Za samozásobitelství nelze považovat chovy o několika stovkách kusů drůbeže, králíků či dalších domácích zvířat.

(265c) venkovský charakter území - Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Takový způsob zástavby je možno realizovat pouze výjimečně v souladu s podmínkami využití území.

(265d) venkovský životní styl a prostředí - Pojem venkovský životní styl a prostředí nelze jednoznačně nadefinovat, jako ostatně mnoho sousloví, které politika územního rozvoje či územně plánovací dokumentace včetně zásad územního rozvoje často používají. Tyto obecně používané pojmy vychází z různých aspektů, které jsou dovoditelné ze samotného řešení územního plánu, a souhrnně naznačují, co si lze, např. pod pojmem venkovský život v dané

oblasti či další sousloví, představit. Stejně jako zásady územního rozvoje stanovují obecné zásady pro rozhodování o změnách využití území, např. chránit venkovský ráz sídel, bez dalšího upřesnění či zdůvodnění a územní plán či podrobnější dokumentace si s tímto úkolem musí poradit a zdůvodnit, tak stejně územní plán stanovuje, např. respektovat venkovský životní styl a prostředí, a znovu si musí příslušný orgán provést vlastní správní uvážení. Je potom na úvaze příslušného správního úřadu, co vše si dokáže dovést a na základě řešení územního plánu představit a také odůvodnit jako venkovský životní styl. Je zcela na jeho správní úvaze, zda daný záměr bude ještě považovat za souladný s tímto pojmem či nikoli. Stejně jako je problematické apriory odmítnout určitý záměr výstavby, aniž jsou známi souvislosti a území, do kterého je záměr zasazen. Nelze prostě v koncepčním dokumentu nalajnovat a vystihnout všechny záměry, které do území mohou přijít. A pak je právě na odbornosti příslušného úřadu, jak se k danému problému postaví a k jakému náležitě odůvodněnému závěru dospěje. Mezi hlavní vodítka patří zejména urbanistická koncepce, vymezení hodnot území včetně jejich ochrany a podmínky využití jednotlivých ploch. Vyjmenovanými hodnotami je naznačen např. typ staveb a architektonický směr, který je podporován, chráněn a vyzdvižen, či s životem na venkově neodmyslitelně související krajina a její ochrana. Proto je stanovena koncepce ochrany krajiny, která má zachovat určitý ráz dané oblasti a úzce navazuje na urbanistickou strukturu sídla.

(265e) výstupní limity - Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu.

## **k)l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

(266) Počet listů (stránek) územního plánu	38 (76)
(267) Počet výkresů k němu připojené grafické části	3