

# Obec Roudné

Zastupitelstvo obce Roudné za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) 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. 5 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> jméno a příjmení: <b>Gustav Had</b> funkce: <b>starosta obce</b>	otisk úředního razítka pořizovatele

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 c) bodu (44) se do tabulky zastavitelných ploch zastavitelné plochy označené „Z13“ závorky v prvním sloupci vkládá čárka a kód: „ , SC.I“, do třetího sloupce na konec textu vkládá čárka a text: „ , smíšené obytné centrální“.
- ◆ V kapitole c) bodu (44) do tabulky zastavitelných ploch na konec vkládá nový řádek ve znění: „

Z.32 (BI.25, BI.26, SU.1, OK.1, PU.5, PU.6, PU.7)	Roudné jihovýchod sídla	bydlení, , občanské vybavení, veřejná prostranství	- dopravní napojení řešit ze silnice III/15529 - dopravní napojení řešit ze silnice III/15529 - zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL4 - pro plochy PU.5, PU.6 zachovat minimálně 80 % ploch nezpevněných s možností výsadby dřevin	ANO územní studie (platí pro plochy BI.25, BI.26, PU.5, PU.6, SU.1)	ANO (platí pro plochy BI.25, BI.26)
--	-------------------------------	--	--	--	--

“

- ◆ V kapitole d) bodu (86) se na konec vkládá nová odrážka ve znění: „rozvíjet občanské vybavení na jihovýchodě sídla“.
- ◆ V kapitole d) bodu (90) třetí odrážka zní: „veřejná prostranství v rozsáhlých zastavitelných plochách zejména na jihozápadě sídla“.
- ◆ V kapitole f) se nahrazuje název plochy: „Plochy bydlení – městské v rodinných domech – Br“ názvem včetně nového kódu ve znění: „Plochy bydlení – bydlení individuální – Bf“.
- ◆ V kapitole f) bodu (136) se do desáté věty mezi slova „pozemku“ a „je“ vkládá text „ , který nepřesahuje výměru 700 m<sup>2</sup>, či je roven 700 m<sup>2</sup>,“.
- ◆ V kapitole f) bodu (136) se mezi desátou a jedenáctou větou vkládá text: „U stavebního pozemku, který nepřesahuje výměru 700 m<sup>2</sup>, či je roven 700 m<sup>2</sup>, jsou stanoveny podmínky – minimální podíl zeleně 50 %, maximální zastavění stavebního pozemku budovami 35 %. Procenta jsou vždy uváděna v poměru k celkové výměře stavebního pozemku.“.
- ◆ V kapitole f) se nahrazuje název plochy: „Plochy smíšené obytné – SO“ názvem včetně nového kódu: „Plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné – SU“.
- ◆ V kapitole f) se mezi plochy „Plochy občanského vybavení – OV“ a „Plochy občanského vybavení sport – OV“ vkládá nová plocha, která včetně nadpisu zní: „

# ***Plochy občanského vybavení – občanské vybavení komerční – OK***

## ***(164a) Hlavní využití (převažující účel využití)***

- ***občanské vybavení komerčního charakteru***

## ***(164b) Přípustné využití***

- ***občanské vybavení***
- ***veřejná prostranství***
- ***zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady***
- ***vodní útvary***
- ***dopravní a technická infrastruktura obecního významu***

## ***(164c) Podmíněně přípustné využití***

- ***bydlení (např. byt správce, majitele, zaměstnance) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví***

## ***(164d) Nepřípustné využití***

- ***bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného***
- ***rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci***
- ***zemědělství – včetně staveb pro zemědělství***
- ***výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování***

## ***(164e) Podmínky prostorového uspořádání***

- ***nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí maximálně však 12 m od rostlého terénu, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu“.***

◆ V kapitole j) se do bodu (263) na konec vkládají dvě nové odrážky ve znění: „

- BI.25, PU.5, PU.6, SU.1 – pro tuto část zastavitelné plochy Z.32 lze zpracovat samostatnou územní studii
- BI.26 – pro tuto část zastavitelné plochy Z.32 lze zpracovat samostatnou územní studii“.

◆ V kapitole j) se mezi bod (264) a (265) vkládají nové body ve znění: „

(264a) územní studie určí jednotlicí prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání

(264b) v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie vyřeší propojení pro pěší a cyklisty jižním směrem na stávající pozemní komunikaci na p. č. 480/22

(264c) v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie prověří možnosti parkování v rámci uličních prostorů

(264d) v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie doplní systém sídelní zeleně

- ◆ V kapitole j) bodu (265) se nahrazuje číslovka „2“ číslovkou „5“.
- ◆ Mezi kapitolu j) a k) se vkládají dvě nové kapitoly, které včetně nadpisu zní: „

### ***k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)***

(265a) Je stanovena etapizace:

- I. etapa: využití plochy BI.25
- II. etapa: využití plochy BI.26

(265b) Změny v území v II. etapě je možné povolovat až poté, co minimálně 75 % z celkové rozlohy plochy BI.25 bude zahrnuto do zastavěného území.

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

#### 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. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umístování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

#### nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

#### zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

## samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

## obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

## 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. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

## minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách dle způsobu využití, např. bydlení, výroby a skladování. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí

umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.“

- ◆ Původní kapitola k) se nově značí jako m).
- ◆ V kapitole m) v bodě (267) se číslovka „3“ nahrazuje číslovkou „4“.

Počet listů změny č. 5 územního plánu	3
Počet výkresů grafické části	3

# **odůvodnění**

## **změny č. 5 územního plánu Roudné**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny .....	9
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
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.....	18
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	19
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	20
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	20
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	21
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	21
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	21
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	21
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	27
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	27
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	28
n) text s vyznačením změn .....	28
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	28
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	30
q) vypořádání připomínek.....	30

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 návrhu na pořízení změny, který obsahoval 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. 5 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. 5 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 – změnou je stanovena etapizace v zastavitelné ploše Z.32 – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *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 vymezit 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 této problematice zásadně nedotýká, změnou jsou vymezena veřejná prostranství lokálního významu;
- 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) - nová rozvojová plocha výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna se této problematice nedotýká, na lokální úrovni je lokalita napojena na stávající síť komunikací;*
- *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 – změna se této problematice nedotýká;*
- *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 přírodně 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 zatravnění, 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 zvlášť 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 odůvodněno 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, na lokální úrovni je nutno zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty – viz kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- *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, změna tyto koncepce nemění;
- *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 přívaděč – jižní tangenta České Budějovice – koridor pro silnici II. třídy spojující dálnici D3 (mimoúrovňová křižovatka Roudné) a dnešní silnicí 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,
- **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,
- **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. 5 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. 5 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářného 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. 5 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 vymezení 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. 5 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce 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. 5 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce 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. 5 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. 5 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. 5 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 nezastavěnou 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 vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících 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 vybíhajících či se

stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících 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 pestrout 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 zastavitelných pozemků. Zastavitelná plocha je vymezena 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 (etapizace) je změnou navrhováno – blíže kapitola komplexní zdůvodnění. 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 navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje 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 za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) 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. Pro potřeby změny byla vymezena nová plocha – plocha občanského vybavení – občanské vybavení komerční s označením OK. 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 se dotýká několika ploch dle způsobu využití, jejichž názvy a označení byly převedeny do standardizované podoby dle platné legislativy, v grafické části dále dochází k upravení barevného označení ploch dle standardu.

Vzhledem k tomu, že se již zpracovává změna č. 3, která převádí platnou územně plánovací dokumentaci dle nově platné legislativy, upravuje změna č. 5 plochy a záměry, kterých se dotýká dle této nové úpravy tak, aby doplňovala změnu č. 3 a zároveň projednávanou změnu č. 4 a po schválení všech třech byly i záměry ze změny č. 5 schváleny ve své standardizované podobě. Úplné znění po změnách č. 3, 4 a 5 tak bude beze zbytku korespondovat s platnou legislativou.

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. Na základě nově stanovené etapizace je do grafické části přidán výkres pořadí změn v území v měřítku 1:5 000, který zobrazuje plochy, pro něž je etapizace stanovena.

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 (bližší 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 (bližší 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 úrovní.

### **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. prověřit další možnosti rozvoje bydlení a občanského vybavení v prostoru mezi stávajícím sídlem a sportovním areálem
  - umožněn rozvoj zejména pro bydlení a občanskou vybavenost
2. prověřit využití ve východní části zastavitelné plochy Br-15a přiléhající k silnici III/155529 pro smíšenou funkci bydlení a občanského vybavení
  - bylo prověřeno a po dohodě s majitelem byl ponechán způsob využití dle platné územně plánovací dokumentace

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

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Obsah změny územního plánu byl

stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce - prověřit další možnosti rozvoje bydlení a občanského vybavení v prostoru mezi stávajícím sídlem a sportovním areálem:

- Obec Roudné se nachází v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice. Tomu odpovídá zahrnutí do rozvojové oblasti OB10 České Budějovice v rámci řešení jak politiky územního rozvoje tak i po zpřesnění zásad územního rozvoje. Jedním z nejvýznamnějších počínů jsou dokončující se stavby dopravní infrastruktury v podobě dálnice D3 včetně mimoúrovňové křižovatky přímo ve správním území obce a navazující jižní tangenty.
- Uspořádání sídla a stanovená urbanistická koncepce reagují na podmínky v území včetně limitů využití. Uspořádání sídla je vymezeno celkem jasně s ohledem na historický vývoj. Hlavními kompozičními prvky utvářejícími sídlo jsou řeka Malše, silnice III. tříd procházející skrze sídlo, u kterých docházelo k postupnému obestavování, a železniční dráha. Ve správním území obce se nachází několik solitérních lokalit. Rozhodující část sídla je využívána pro bydlení. Hlavní směr rozvoje se v posledních desetiletích odehrál na západě za silnicí III/15529. Na tento využitý směr navazuje postupný rozvoj bydlení a občanského vybavení jihozápadním směrem, kam jsou soustředěny největší rozvojové tendence posledních let. S ohledem na podmínky v území se jedná o jedinou významnou dlouhodobou rozvojovou lokalitu. Ale i tento směr začíná být z větší části naplněn. Cca 75 % rozlehlých zastavitelných ploch Br-15a, Br-15b je využito a na zbytku je již vydáno nebo v procesu řízení stavební povolení. Z tohoto důvodu obec reagovala na požadavky na rozšíření ploch pro bydlení a občanské vybavení mezi sídlem a sportovním areálem.
- Vzhledem k rozlehlosti plochy je stanovena etapizace využití území, která má zajistit postupné zastavování ve směru od sídla do nezastavěného území. Bude tak pokračováno ve výstavbě rodinných domků doplněných odpovídajícím a v sídle chybějícím občanským vybavením umístěným ve východní části pozemku p. č. 480/25 (cca 0,95 ha mezi elektrickým vedením VVN a silnicí III/15529). Menší retail park s potřebnými obchody základní každodenní potřeby bude kvalitně napojen na dopravní skelet ve správním území obce včetně silnice III/15529. Současně bude zabezpečeno propojení pro pěší a cyklisty směrem k sídlu. Dalším záměrem je vybudování menších polyfunkčních domů ve východní části zastavitelné plochy Z.32 s drobnými službami, které vychází z řešení v lokalitě a reaguje na aktuální požadavky, které se projevují postupem času v důsledku využívání území. Tímto ucelením a zároveň propojením s místním sportovním zázemím obce Roudné, dojde k plnohodnotnému a logickému dotvoření organismu sídla.

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

Zastavěné území není změnou aktualizováno. Zastavěné území je aktualizováno souběžně pořizovanou změnou č. 3.

### **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. Změna navazuje svým řešením na platnou územně plánovací

dokumentaci obce a hlavní směr rozvoje. V tabulce zastavitelných ploch dochází k doplnění možnosti výstavby zejména pro bydlení a občanskou vybavenost v jihozápadní části sídla. Jelikož musí být změna zpracována ve standardizované podobě, dochází u změnou dotčených ploch k úpravě zejména jejich kódů a názvů. Záměry jsou blíže popsány v úvodu kapitoly. Označení ploch ve standardizované podobě je podrobněji vysvětleno v kapitole d). V zastavitelné ploše Z13 dochází k doplnění funkčního využití, které je již součástí řešení platné územně plánovací dokumentace a to jak grafické tak textové části.

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

Koncepce veřejné infrastruktury není měněna. V koncepci občanského vybavení a koncepci veřejných prostranství bylo reagováno na navržené řešení, které se do nich propisuje – blíže viz úvod kapitoly j).

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

Koncepce uspořádání krajiny není měněna.

#### **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 požadovanou standardizací. Některé názvy a kódy ploch jsou standardizovány v právě probíhající změně č. 3, která převádí do standardizované podoby vybrané části územního plánu stanovené dle právních předpisů.

V plochách bydlení – bydlení individuální – BI jsou doplněny podmínky prostorového uspořádání. Důvodem je faktická využitelnost pozemků nepřesahujících 700 m<sup>2</sup>. Nově je upravena intenzita využití stavebního pozemku, který nepřesahuje výměru 700 m<sup>2</sup>, či je roven 700 m<sup>2</sup>. Pro tyto pozemky jsou navrženy podmínky využití – minimální podíl zeleně 50 %, maximální zastavění stavebního pozemku budovami 35 %. Procenta jsou vždy uváděna v poměru k celkové výměře stavebního pozemku. Minimální podíl zeleně je definován v nově vložené kapitole „l) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“. Maximální zastavění stavebního pozemku budovami vychází z pojmosloví stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Je tak umožněno intenzivnější využití pozemku, které však stále akcentuje dostatečné procento zeleně a zachovává polovinu stavebního pozemku nezastavitelnou. Toto opatření je důsledkem enormního cenového tlaku posledních let a tím i tlaku na intenzivnější využití území a poptávku po menších stavebních pozemcích pro bydlení. Stávající řešení v platné územně plánovací dokumentaci je zachováno u stavebních pozemků přesahujících 700 m<sup>2</sup> – tj. intenzita využití stavebního pozemku maximálně 30 %.

Změnou byla vyvolána potřeba vymezení nové plochy, jelikož obdobný záměr není platnou územně plánovací dokumentací řešen.

#### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK**

Jedná se o plochy, ve kterých bude převažovat využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci – může se jednat o plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu. Za určitých podmínek lze v odůvodněném případě připustit bydlení (např. byt správce, zaměstnance) pouze jako doplnění hlavního využití. Naopak zásadně je nepřipustné

samostatné využití pouze pro bydlení, rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v přímém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení komerčního charakteru.**

#### **Přípustné využití:**

**občanské vybavení** – jednak patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.), a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost (včetně nákupních center, retailů apod.), ubytování, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz podkapitola níže odůvodnění definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech



### **Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení** – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

### **Nepřípustné využití:**

**bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

**rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

**zemědělství – včetně staveb pro zemědělství** – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

**výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování** – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

**nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí maximálně však 12 m od rostlého terénu, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu**

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídla a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

**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 vyplývá, 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 vymezují dvě nové lokality, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o nově vymezená území v rámci zastavitelné plochy Z.32. První část se skládá z ploch BI.25, PU.5, PU.6, SU.1. Pro tuto část zastavitelné plochy Z.32 lze zpracovat samostatnou územní studii. Druhá část se skládá z plochy BI.26. Pro tuto část zastavitelné plochy Z.32 lze zpracovat samostatnou územní studii. Současně jsou doplněny požadavky na řešení územní studie:

- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání,
- v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie vyřeší propojení pro pěší a cyklisty jižním směrem na stávající pozemní komunikaci na p. č. 480/22,
- v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie prověří možnosti parkování v rámci uličních prostorů,
- v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie doplní systém sídelní zeleně.

Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Roudné včetně změn jsou stanoveny podmínky pro pořízení těchto studií, které musí být při jejich zpracování dodrženy. Podmínka pořízení územní studie bývá stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále je reagováno na nutnost stanovení lhůty pro vložení dat. Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Obecně deklarovaná 4letá lhůta je krátká. Zpráva o uplatňování územního plánu se zpracovává cca za 4 roky, a pokud by zpráva zhodnotila, že pokračování podmínky územní studie je zapotřebí prodloužit, mohla by podmínka územní studie do vypracování změny územního plánu pominout a tím by byl

ztracen smysl územní studie vyřešit problematiku území. Šestiletá lhůta je tak přiměřená vzhledem k požadavkům právních předpisů.

#### **j) 11. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Vzhledem k rozlehlosti plochy je stanovena etapizace využití území, která má zajistit postupné zastavování ve směru od sídla do nezastavěného území. V rámci nově vymezené zastavitelné plochy Z.32 bylo stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace) - v plochách bydlení – I. etapa využití zastavitelné plochy BI.25, II. etapa využití plochy BI.26. Současně byla stanovena jasná hranice, kdy lze zahájit povolování stavebních záměrů ve II. etapě. Jedná se o jasné vyjádření, kdy po aktualizaci zastavěného území musí být 75 % plochy BI.25 součástí zastavěného území.

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

Používané pojmy jsou dostatečně vysvětlené ve výrokové části návrhu územního plánu v kapitole j).

#### **j) 13. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Tato kapitola není změnou dotčena. Jak bude vyplývat ze změny, budou upraveny počty listů územního plánu.

### **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 zejména v oblasti bydlení a občanského vybavení. Nově je vymezena jedna nová plocha v hlavním rozvojovém směru vyplňující proluku mezi postupně se zaplňující zastavitelnou plochou a plochou sportoviště. Řešení navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci, kdy zejména navazující rozlehlé zastavitelné plochy Br-15a, Br-15b jsou z cca 75 % využity. 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.					
BI.25	bydlení	5,4406			1,7759	3,6647		0,0000	NE	ANO	NE	NE
BI.26	bydlení	1,7221			0,5469	1,1752		0,0000	NE	ANO	NE	NE
<b>celkem</b>	<b>bydlení</b>	<b>7,1627</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,3228</b>	<b>4,8399</b>	<b>0,0000</b>					
OK.1	občanské vybavení	0,9315				0,9315		0,0000	NE	ANO	NE	NE
<b>celkem</b>	<b>občanské vybavení</b>	<b>0,9315</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,9315</b>	<b>0,0000</b>					
PU.5	veřejné prostranství	0,0801				0,0801		0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.6	veřejné prostranství	0,2077				0,2077		0,0000	NE	ANO	NE	NE
PU.7	veřejné prostranství	0,1753				0,1753		0,0000	NE	ANO	NE	NE
<b>celkem</b>	<b>veřejné prostranství</b>	<b>0,4631</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,4631</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>				
SU.1	smíšené obytné	0,4287				0,2178	0,2109	0,0000	NE	ANO	NE	NE
<b>celkem</b>	<b>smíšené obytné</b>	<b>0,4287</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2178</b>	<b>0,2109</b>					
<b>CELKEM</b>		<b>8,9860</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,3228</b>	<b>6,4523</b>	<b>0,2109</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).

Navržené řešení navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Bylo přistoupeno k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co bylo dbáno o minimalizaci narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických poměrů a odtokových poměrů v území a sítě zemědělských účelových komunikací.

Obec Roudné se nachází v těsné návaznosti na krajské město České Budějovice. Tomu odpovídá zahrnutí do rozvojové oblasti OB10 České Budějovice v rámci řešení jak politiky územního rozvoje tak i po zpřesnění zásad územního rozvoje. Jedním z nejvýznamnějších počínů jsou dokončující se stavby dopravní infrastruktury v podobě dálnice D3 včetně mimoúrovňové křižovatky přímo ve správním území obce a navazující jižní tangenty. Uspořádání sídla a stanovená urbanistická koncepce reagují na podmínky v území včetně limitů využití. Rozhodující část sídla je využívána pro převažující funkci bydlení. Hlavní směr rozvoje se v posledních desetiletích odehrál na západě za silnicí III/15529. Na tento využitý směr navazuje postupný rozvoj bydlení a občanského vybavení jihozápadním směrem, kam jsou soustředěny největší rozvojové tendence v posledních letech. S ohledem na podmínky v území se jedná o jedinou významnou dlouhodobou rozvojovou lokalitu. Ale i tento směr začíná být z větší části naplněn. Cca 75 % rozlehlých zastavitelných ploch Br-15a, Br-15b je využito a na zbytku je již vydáno nebo v procesu řízení stavební povolení. Z tohoto důvodu obec reagovala na požadavky na rozšíření ploch pro bydlení a občanské vybavení mezi sídlem a sportovním areálem. Vzhledem k rozlehlosti plochy je stanovena etapizace využití území, která má zajistit postupné zastavování ve směru od sídla do nezastavěného území. Bude tak pokračováno ve výstavbě rodinných domků doplněných odpovídajícím a v sídle chybějícím občanským vybavením umístěným ve východní části pozemku p. č. 480/25 (cca 0,95 ha mezi elektrickým vedením VVN a silnicí III/15529). Menší retail park s potřebnými obchody základní každodenní potřeby bude napojen přímo na silnici III/15529 a současně bude zabezpečeno propojení pro pěší a cyklisty směrem k sídlu. Dalším záměrem je vybudování menších

polyfunkčních domů ve východní části zastavitelné plochy Z.32 s drobnými službami, které vychází z řešení a vystalých požadavků. Tímto ucelením a zároveň propojením s místním sportovním zázemím obce Roudné, dojde k plnohodnotnému a logickému dotvoření organismu sídla.

Z hlediska řešení změny č. 5 se vymezuje zastavitelná plocha v hlavním rozvojovém směru jihozápad vyplňující území mezi využitou zastavitelnou plochou Z.19 a stávajícím sportovištěm. Záměr se nachází zejména na podprůměrně produkčních půdách, které jsou z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu postradatelné. Při porovnání s kvalitou půd v okolí se jedná o ty hůře hodnocené pozemky. S ohledem na minimalizaci dopadů na zemědělský půdní fond je také stanovena etapizace – blíže viz podkapitola j) 11.

Návrh není předkládán variantně. Nejsou dotčeny pozemky zahrnuté do I. a II. třídy ochrany.

### **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. 5 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. 5 územního plánu Roudné**

### **text s vyznačením změn**

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 5 územního plánu Roudné je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden **~~přeskrtnutým červeným písmem~~**.

Vzhledem k tomu, že změna č. 5 územního plánu Roudné se týká pouze některých článků textu územního plánu Roudné, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Roudné, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Roudné, zůstávají beze změny.

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*)	etapizace
	III/15531		letišťe, územní zvláštní povodně pod vodním dílem, zohlednit ochranné pásmo komunikačního vedení, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu, ochranné pásmo elektrizační soustavy, ochranné pásmo silnic III. třídy, radioreleový směrový spoj, zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část - zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL4		
Z12 (Br-4)	využito		-		
Z13 (Br-5a, Br-5b, Br-5c, Br-5d, VP-3, <u>SC.1</u> )	Roudné nezastavěný prostor sídla, střed sídla	bydlení – městské v rodinných domech,  veřejná prostranství, <u>smíšené obytné</u> <u>centrální</u>	- navázat na stávající zástavbu - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace a ze silnic III/15529 a III/15531 - zohlednit limity využití území zejména, územní zvláštní povodně pod vodním dílem, zohlednit ochranné pásmo komunikačního vedení, ochranné pásmo elektrizační soustavy, ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo vodovodu, zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část - zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL4	ANO územní studie	NE
Z14 (Br-1)	Roudné severovýchod sídla	bydlení – městské v rodinných domech	- navázat na stávající zástavbu - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - zohlednit limity využití území zejména územní zvláštní povodně pod vodním dílem, zohlednit ochranné pásmo komunikačního vedení, ochranné pásmo elektrizační soustavy, ochranné pásmo komunikačního vedení, ochranné pásmo plynovodu, zohlednit další limity využití území a limitující skutečnosti týkající se plochy viz grafická část - zohlednit záplavové území a tomu uzpůsobit vlastní navržené staveb	NE	NE



označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*)	etapizace
<u>Z.32</u> ( <u>BI.25</u> , <u>BI.26</u> , <u>SU.1</u> , <u>OK.1</u> , <u>PU.5</u> , <u>PU.6</u> , <u>PU-7</u> )	<u>Roudné jihovýchod</u> <u>sídla</u>	<u>bydlení</u> , <u>občanské</u> <u>vybavení, veřejná</u> <u>prostranství</u>	- <u>dopravní napojení řešit ze silnice III/15529</u> - <u>zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL4</u> - <u>pro plochy PU.5, PU.6 zachovat minimálně 80 % ploch nezpevněných s možností výsadby dřevin</u>	<u>ANO</u> <u>územní studie</u> <u>(platí pro</u> <u>plochy BI.25,</u> <u>BI.26, PU.5,</u> <u>PU.6, SU.1)</u>	<u>ANO</u> <u>(platí</u> <u>pro</u> <u>plochy</u> <u>BI.25,</u> <u>BI.26)</u>

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

### c) 3. vymezení ploch přestavby

(45) Plochy přestavby

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno *)	etapizace
P1 (Brp-1)	Roudné sever sídla	bydlení – městské v rodinných domech podmíněné	- splnit stanovenou podmínku pro využití plochy zejména pro bydlení - navázat na stávající zástavbu - podmínkou přestavby na bydlení je vybudování souběžné komunikace k silnici III/15529 - zohlednit limity využití území zejména vztahující se k ochraně letiště,	NE	NE

### **d) 3. koncepce občanského vybavení (veřejná infrastruktura)**

(85) respektovat a podpořit dvě hlavní lokality pro aktivní rekreaci a odpočinek včetně sportovního využití obyvatel:

- jihozápadně od sídla lokalita u nového fotbalového hřiště – orientace na organizované druhy sportu, včetně zohlednění rozvoje mezi stávajícím areálem a silnicí III/15529
- na jihovýchodě sídla lokalita u původního fotbalového hřiště – orientace neorganizované druhy sportu a volně přístupná sportoviště,

(86) zachovat a rozvíjet občanské vybavení:

- respektovat mateřskou školku včetně zázemí, budovy obecního úřadu s knihovnou, hasičskou zbrojnicí, sálem a pohostinstvím,
- respektovat a rozvíjet plochy aktivního odpočinku (sportoviště) – výše uvedené jihozápadně od sídla a na jihovýchodě sídla
- podpora dalších sportovišť a dětských hřišť uvnitř ploch s jiným způsobem využití, např. dětské hřiště na křižovatce silnic III. třídy
- **rozvíjet občanské vybavení na jihovýchodě sídla**

(87) ostatní možnosti občanského vybavení prolínat s ostatním využitím území - umožněno v plochách jiného způsobu využití jako přípustné anebo podmíněně přípustné využití (viz kapitola f))

(88) koncepce ochrany obyvatelstva

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní – Zhruba od silnice III/15529 celá východní část správního území obce je zařazena do území zvláštní povodně pod vodním dílem. Vzhledem k výrazným změnám v území zejména dvěma liniovým dopravním stavbám (dálnice D3 a IV. tranzitní železniční koridor) může být samotné sídlo ochráněno. Realizací těchto staveb vznikne určitá překážka pro průchod průlomové vlny, která její důsledky níže po toku řeky Malše může výrazně zmírnit. Konkrétní důsledky a možnosti je nutno zvážit a prokázat v podrobnějších dokumentacích těchto staveb.
- b) zóna havarijního plánování - Správní území obce Roudné se nenachází v zóně havarijního plánování. Dle dostupných informací žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – Nebyl vznesen žádný požadavek na vymezení samostatných ploch pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události a proto nejsou tyto plochy samostatně vymezeny. Toto využití je možno řešit v rámci podrobnějších dokumentací a navazujících řízení např. jako součást podzemních, suterénních a jiných částí obytných domů a provozních a výrobních objektů. Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování - Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyť evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný v těchto stávajících objektech.
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo správní území obce.
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy - Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace - jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít plochy na vstupech do zastavěných částí sídel na pozemních komunikacích zejména silnicích III. třídy, případně další zpevněné plochy v obci. Záhraboviště není v řešeném území vymezeno. Nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – V řešeném území není přípustné (ani podmíněně přípustné) skladovat nebezpečné látky. Pokud je taková skutečnost nutná, např. skladování nebezpečných látek jako nezbytná součást nějaké výroby, resp. přípustného anebo podmíněně přípustného využití, pak je tuto skutečnost nutno řešit individuálně. Proto nejsou vymezeny samostatné plochy pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.
- j) zajištění varování a vyzoomění o vzniklém ohrožení - Tato oblast bude v případě obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití rozhlasů, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

#### **d) 4. koncepte veřejných prostranství**

- (89) respektovat a zkvalitňovat stávající veřejná prostranství včetně veřejné zeleně zejména:
- historická náves na východě sídla
  - prostranství před obecním úřadem
  - část původního hřiště a navazující parčík u řeky Malše
  - rybníček s doprovodnou zelení na jihu sídla
  - zeleň s dětským hřištěm u křižovatky silnic III/15529 a III/15531
- (90) doplnit koncepci navrhovanými veřejnými prostranstvími s převažující sídelní zelení zejména:
- plocha přestavby v centru sídla navazující na prostor před obecním úřadem
  - ~~veřejné prostranství v zastavitelné ploše v centru sídla, které by mělo plnit funkci nového veřejně přístupného centrálního prostoru obce s doplněním občanského vybavení po jeho obvodu~~ veřejná prostranství v rozsáhlých zastavitelných plochách zejména na jihozápadě sídla

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

## **Plochy bydlení – bydlení individuální - BI**

### (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

- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi)

#### (135) Nepřípustné využití

- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
  - **občanské vybavení** (mimo přípustné)
  - **obchodní činnosti** (mimo přípustné) včetně staveb pro obchod které překročí místní význam (například velkoobchod, nákupní střediska, obchodní domy, supermarket, hypermarkety)
  - **výroba a skladování, zemědělství** včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství
  - **dále např.** autoservisy, autoopravny, pneuservisy, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem
- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci), mimo samozásobitelství, a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby apod., **dále též farmové a zájmové chovy**

#### (136) Podmínky prostorového uspořádání

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím rodinným domům v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat stávající výškovou hladinu. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy. Volně stojící rodinné domy s nejvýše dvěma samostatnými byty. Dvojdomy pouze s celkově dvěma samostatnými byty, tj. jeden byt na jeden rodinný dům. Pro plochy Br-10a, Br-15c jsou přípustné řadové domy, pro každý rodinný dům v řadových domech je přípustná pouze jedna bytová jednotka. V ostatních případech jsou řadové domy nepřípustné. Bytové domy jsou nepřípustné. Intenzita využití stavebního pozemku, který přesahuje výměru 700 m<sup>2</sup>, je maximálně 30 %. U stavebního pozemku, který nepřesahuje výměru 700 m<sup>2</sup>, či je roven 700 m<sup>2</sup>, jsou stanoveny podmínky – minimální podíl zeleně 50 %, maximální zastavění stavebního pozemku budovami 35 %. Procenta jsou vždy uváděna v poměru k celkové výměře stavebního pozemku. Podmínka maximální intenzity využití stavebního pozemku se nevztahuje na plochy Br-10a, Br-15c.

## ~~Plochy smíšené obytné – SO~~ Plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné – SU

### (159a) Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

### (159b) Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### (159c) Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** - chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. **za podmínky**, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **obchodní činnosti do velikosti 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy** (např. prodej potravin a drobného zboží)

### (159d) Nepřípustné využití

- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo přípustné, které překročí obecní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 1000 m<sup>2</sup>**
- **využití, které by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním), zejména:
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné či podmíněně přípustné
  - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

### (159e) Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

# **Plochy občanského vybavení – občanské vybavení komerční – OK**

## **(164a) Hlavní využití (převažující účel využití)**

- **občanské vybavení komerčního charakteru**

## **(164b) Přípustné využití**

- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

## **(164c) Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení** (např. byt správce, majitele, zaměstnance) **pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví**

## **(164d) Nepřípustné využití**

- **bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo podmíněně přípustného**
- **rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci**
- **zemědělství – včetně staveb pro zemědělství**
- **výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování**

## **(164e) Podmínky prostorového uspořádání**

- **nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí maximálně však 12 m od rostlého terénu, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu**

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)

• BI.25, PU.5, PU.6, SU.1 – pro tuto část zastavitelné plochy Z.32 lze zpracovat samostatnou územní studii

—BI.26 – pro tuto část zastavitelné plochy Z.32 lze zpracovat samostatnou územní studii

(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.

(264a) územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání

(264b) v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie vyřeší propojení pro pěší a cyklisty jižním směrem na stávající pozemní komunikaci na p. č. 480/22

(264c) v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie prověří možnosti parkování v rámci uličních prostorů

(264d) v ploše Z.32 (vždy pro řešenou část území) územní studie doplní systém sídelní zeleně

(265) Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na šest let od nabytí účinnosti změny č. 25 územního plánu.

## **k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

(265a) Je stanovena etapizace:

- I. etapa: využití plochy BI.25
- II. etapa: využití plochy BI.26

(265b) Změny v území v II. etapě je možné povolovat až poté, co minimálně 75 % z celkové rozlohy plochy BI.25 bude zahrnuto do zastavěného území.



## I) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

### 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. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umístování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

### nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

### zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

### samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

### obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu

významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

#### 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. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

#### minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách dle způsobu využití, např. bydlení, výroby a skladování. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

### **k)m) 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

34