

# Obec Roudná

Zastupitelstvo obce Roudná 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. 3 územního plánu Roudná

<b>Záznam o účinnosti</b>	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Roudná</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Jolana Zahrádková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b> podpis: jméno a příjmení: <b>Eva Kropáčková</b> funkce: <b>starostka obce Roudná</b> podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

## Zpracovatel:

<b>Vlastimil Smítka</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>srpen 2022</b>	
vypracoval: <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

# I. změna územního plánu Roudná

Územní plán Roudná se mění takto:

- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se u zastavitelné plochy Z17 prvním sloupci na konec závorky doplňuje text: „ , VP-2)“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se u zastavitelné plochy Z17 třetím sloupci na konec doplňuje text: „ , veřejná prostranství“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. vymezení zastavitelných ploch se na konec tabulky vkládají dva nové řádky:

”

Z28 (B-20, VP-3)			- vypuštěno		
Z29 (B-21)	Roudná lokalita mezi železniční tratí a silnicí I/3	bydlení	- v zastavitelné ploše je možno umístit maximálně pět staveb hlavních formou rodinného domu - zachovat dostatečně široké veřejné prostranství umožňující obsluhu území po východní straně - zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL3, VL4	ANO US	NE

“

- ◆ V kapitole c) podkapitola c) 3. vymezení ploch přestavby zní:

”

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	nový způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno*
P1 (REi-6)	Roudná kemp	rekreace individuální	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - minimální velikost stavebního pozemku 550 m <sup>2</sup> - na každém pozemku je možno umístit jednu stavbu hlavní formou stavby pro rodinnou rekreaci	NE

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

- u ploch přestavby není stanovena etapizace“.

- ◆ V kapitole k) je v první odrážce první pododrážce vypuštěn text: „– městské v rodinných domech“.
- ◆ V kapitole k) je v první odrážce druhé pododrážce vypuštěn text: „– městské v rodinných domech“.
- ◆ V kapitole k) je doplněna do první odrážky třetí pododrážka ve znění: „Z29 skládá se z plochy bydlení B-21“.
- ◆ V kapitole k) je do druhé odrážky druhého řádku doplněna čárka za slovo parcelaci.
- ◆ V kapitole k) třetí odrážka zní: „pro plochy Z8, Z9 - v územní studii je nutno prokázat prostupnost území směrem jak ke stávající komunikaci vedoucí směrem k autobusové zastávce, tak napojení na silnici III/13528“.
- ◆ V kapitole k) je do poslední odrážky mezi slova „účinnosti“ a „územního plánu“ doplněn text ve znění: „změny č. 3“.

Počet listů (stran) změny územního plánu	2 (4)
Počet výkresů grafické části změny územního plánu	2

# **ODŮVODNĚNÍ**

## **změna č. 3 územního plánu Roudná**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení územního plánu .....	7
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	7
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	16
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	17
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	18
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	19
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	19
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	20
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	20
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	21
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	24
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	25
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	25
n) text s vyznačením změn.....	25
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	25
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	28
q) vypořádání připomínek .....	28

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

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 10 000.

## **a) postup při pořízení územního plánu**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Jelikož pořizování změny nevyžaduje zpracování variant řešení, rozhodlo Zastupitelstvo obce Roudná na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 3 územního plánu Roudná (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostku obce Evu Kropáčkovou 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.

Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Roudná. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 28. 6. 2022 ve 13:00 v budově Obecního úřadu v Roudné. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o došlé námitce. K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky. Následně návrh doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. Námitka se týkala záměru, ke kterému se negativně postavil dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a to i k případnému zmenšení plochy. Námitka se tak navrhuje nevyhovět. Jelikož z projednání návrhu změny nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

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

### **b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 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.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen

„PUR“ či „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území obce do Rozvojové osy OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko. Důvodem vymezení osy jsou dva nadnárodní koridory dopravní infrastruktury, a to dálnice D3 a IV. tranzitní železniční koridor (C-E551), u kterých se počítá s významným atrakčním efektem. Obě stavby prochází těsně po hranici správního území obce. Soběslav a Veselí nad Lužnicí jsou hlavním železničním uzlem. Tyto skutečnosti dokladují výborné dopravní napojení správního území obce. Řešené území změny je dotčeno koridorem konvenční železniční dopravy ŽD10 a koridorem energetiky E7 – koridor pro dvojitě vedení 400kV Kočín – Mírovka. Oba tyto koridory jsou však Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění upřesněny mimo řešené území změny.

Pro samotnou obec, resp. rozvoj jejího území by mohla mít tato skutečnost efekt v podobě větší atraktivity bydlení díky dobré dopravní dostupnosti (zvětší se i možnosti dojížděky za prací pro místní obyvatele) a vlivem rozvoje větších sídel včetně krajského města větší poptávky po bydlení v čistém a klidném životním prostředí.

V aktualizaci č. 4 byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Problematika řešená změnou č. 4 však nemá přímý vliv na podmínky stanovené pro tuto specifickou oblast. 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, změna územního plánu reaguje na změny v právních předpisech a stanovuje nové podmínky využití pro plochy zejména v nezastavěném území – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*



- 16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna se nedotýká;
- 17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích - změna se 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 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 včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – nové podmínky využití ploch v nezastavěném území – viz kapitola komplexní zdůvodnění
- 20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 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 – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- 20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna se nedotýká;
  - o problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění
- 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 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,

*způsobily pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna se nedotýká;*

- *22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;*
- *23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;*
- *24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky –*

umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;

- 26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – Změna vymezuje, resp. rozšiřuje zastavitelnou plochu v záplavovém území – „Zastavitelné plochy rekreace – individuální - REi“ zasahují do záplavového území. Jedná se o pozemky ležící v atraktivní rekreační oblasti, kde je většina stávajících rekreačních objektů v záplavovém území, některé z nich leží i v aktivní zóně záplavového území. Břehové partie řeky Lužnice jsou dlouhodobě velmi intenzivně využívány pro rekreaci. V dotčené lokalitě je atraktivita umocněna jednak blízkostí sídla Roudná a jednak zaplavenými pískovkami poskytujícími prostory pro možnost dalšího rekreačního vyžití. Pozemek p. č. 534 se nachází v proluce mezi stávající rekreací a již vymezenou zastavitelnou plochou pro rekreaci. V souladu se situací v území je vymezena na části pozemku plocha veřejných prostranství zajišťující prostupnost směrem k dalším rekreačním objektům. Vzhledem k velikosti zastavitelné plochy se předpokládá umístění jedné stavby hlavní v podobě stavby pro rodinnou rekreaci. Pozemek se nachází na samém okraji záplavového území, avšak vzhledem k jeho poloze a obklopenosti stávající rekreací je jeho navrhované využití akceptovatelné. Jedná se tak o výjimečný a odůvodnitelný případ vymezení, resp. rozšíření zastavitelné plochy v záplavovém území.
- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;
- 28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna se nedotýká;
- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna se nedotýká;
- 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 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.**

## **b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyly účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyly účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyly účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyly účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyly účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyly účinnosti aktualizace č. 9. Dále nabyly dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Řešené území se **dotýká** rozvojové osy OS6 republikového významu Praha – České Budějovice – hranice ČR vymezené v ZÚR.

Ze zásad vyplývají tyto záměry:

- záměr D1 – pro umístění koridoru dálnice D3 - je respektován koridor ze stávajícího územního plánu – vystavěno – zkušební provoz
- záměr D3 – pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru – zpřesněno změnou č. 2 územního plánu dle 3. aktualizace zásad územního rozvoje
- regionální biocentrum RBC 698 Roudná – v platném územním plánu zpřesněno dle zásad územního rozvoje,
- regionální biokoridor RBK 457 Borek - Roudná – v platném územním plánu zpřesněno dle zásad územního rozvoje.

Územně plánovací dokumentace včetně změny č. 3 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 včetně změny č. 3 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR,
- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí;

Územně plánovací dokumentace včetně změny č. 3 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 nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území změny se **dotýká rozvojové osy** republikového významu – viz výše.

Řešené území změny **není součástí specifické oblasti** republikového či nadmístního významu.

Řešení územně plánovací dokumentace **respektuje** zásady pro územně plánovací činnost vyplývající z rozvojové osy **OS6 Praha – České Budějovice – hranice ČR.**

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

Územně plánovací dokumentace včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna územního plánu:

- 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 včetně změny č. 3 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna územního plánu:

- 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;

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna územního plánu:

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

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na celé správní 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.

Celé správní území obce se nachází v plochách pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu. Ve změně územního plánu není problematika výstavby větrných ani fotovoltaických elektráren řešena.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro 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 **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

**Návrh změny územního plánu není v rozporu 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.**

### **b) 3. 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

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury se nemění.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh změny územního plánu zohledňuje. Dle této studie se řešené území změny nachází v krajinné oblasti č. 26 – Tábořsko-Soběslavská krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 7 – rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ – Územně plánovací dokumentace včetně změny č. 3 usměrňuje rozvoj sídel (zastavitelné plochy) tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch), v nezastavěném území vytváří územní podmínky pro pestrou strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití;
- č. 13 – mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ - Územně plánovací dokumentace včetně změny č. 3 usměrňuje rozvoj sídel (zastavitelné plochy) tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch), v nezastavěném území vytváří územní podmínky pro pestrou strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- pozemky p. č. 418/12, 418/13, 418/14, 418/15, 418/16 v k. ú. Roudná nad Lužnicí přearadit z ploch rekreace hromadné do ploch rekreace – individuální – Jedná se o severní

části stávajícího oploceného kempu Pohoda. S ohledem na hospodárné využití areálu se rozhodl majitel využít část svého areálu pro rozvoj individuální rekreace, po které je v posledních letech výrazná poptávka. Naproti tomu původní využití pro kempování v posledních je letech na ústupu. Jedná se o změnu druhu rekreačního využití ve středu atraktivní rekreační oblasti u řeky Lužnice a koupaliště Roudná. Pozemky jsou sice uvnitř (na samotném okraji) záplavového území, avšak jak je již výše uvedeno, jedná se o změnu využití v rámci stávající rekreace a stávajícího oploceného areálu. Pozemky leží mimo aktivní zónu záplavového území.

Změna územního plánu nekoliduje se stanovenými zásadami pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny č. 26. Jedním z bodů je stabilizovat a dále nerozvíjet chatovou zástavbu podél Lužnice: Ve změně č. 3 byl prověřen bod, který se dotýkal rekreace u řeky Lužnice – v tomto případě se však jedná pouze o přeřazení pozemků v k. ú. Roudná nad Lužnicí v severní části stávajícího oploceného kempu Pohoda z ploch rekreace hromadné do ploch rekreace – individuální, což v současné době představuje hospodárnější využití již vybudovaného, oploceného a užívaného areálu kempu. Dotčené pozemky leží mimo aktivní zónu záplavového území. Podrobněji je záměr odůvodněn také v kapitole komplexní zdůvodnění. Tento případ však nepředstavuje nový rozvoj rekreace, pouze její přeměnu v rámci rekreačního využití. Dalším bodem týkajícím se rekreace bylo prověření rozšíření zastavitelné plochy Z17 pro rekreaci zejména o pozemek p.č. 534. Břehové partie řeky Lužnice jsou dlouhodobě velmi intenzivně využívány pro rekreaci. V dotčené lokalitě je atraktivita umocněna jednak blízkostí sídla Roudná a jednak zaplavenými pískovkami poskytujícími prostory pro možnost dalšího rekreačního využití. Pozemek p. č. 534 se nachází v proluce mezi stávající rekreací a již vymezenou zastavitelnou plochou pro její rozvoj. V souladu se situací v území je vymezena na části pozemku plocha veřejných prostranství zajišťující prostupnost směrem k dalším rekreačním objektům. Vzhledem k velikosti zastavitelné plochy se předpokládá umístění jedné stavby hlavní v podobě stavby pro rodinnou rekreaci. Pozemek se nachází na samém okraji záplavového území, avšak vzhledem k jeho poloze a obklopenosti stávající rekreací je jeho navrhované využití akceptovatelné. Jedná se tak o výjimečný a odůvodnitelný případ vymezení, resp. rozšíření zastavitelné plochy v záplavovém území.

### **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 vytváří podmínky pro výstavbu (navržené doplnění a úpravy zastavitelných ploch zejména pro bydlení, rekreaci) a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. 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.

Změna ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně



urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. 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 (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídla a celého řešeného území stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Navrhované řešení 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 nevystala 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 instituty vyvlastnění či uplatnit 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 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.

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 celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území vzhledem k sídlu 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**

K návrhu změny územního plánu byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Jedno z těchto stanovisek bylo nesouhlasné – Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví. Proběhlo dohodovací jednání. Po diskusi a navrhovaném zmenšení, však dotčený orgán setrval na svém nesouhlasu, který se opírá zejména o nerespektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Nezbytnost požadovaného záboru zemědělské půdy nelze ve smyslu § 4 odst. 1 zákona odůvodnit zejména pro účely bydlení (plocha Z28). Nepopiratelnou skutečností je, že ve správním území obce existuje dostatek odsouhlasených zastavitelných ploch umožňující bytovou výstavbu, které nejsou k dnešnímu dni využity. Zastavitelná plocha prakticky nenavazuje na zastavěné území a je navržena mimo urbanizovaný prostor (do volné krajiny) na úkor zemědělského půdního fondu do souvislého bloku zemědělsky obhospodařované půdy. Tímto návrhem dochází k zásadnímu nežádoucímu narušení organizace ZPF. Jelikož tato navrhovaná plocha je v přímém rozporu s ust. § 4 zákona a nesplňuje základní předpoklady k umístění dle § 5 odst. 1 zákona, požaduje nadále krajský úřad vyloučit tuto lokalitu z řešení změny č. 3 územního plánu Roudná. Změna územního plánu podobnou plochu neobsahuje. Vymezené plochy bydlení buď upravují již vymezené zastavitelné plochy nebo v případě plochy Z29 navrhuje využití v rámci zastavěného území. U plochy Z29 dochází k využití stavební proluky uvnitř zastavěného území v přímé návaznosti na stávající část sídla využívanou pro bydlení. Jedná se jak z hlediska uspořádání území, tak z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu o vhodnější variantu pro rozvoj bydlení. Blíže viz spis.

Dále na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno do odůvodnění a koordinačního výkresu upozornění, že celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany z hlediska vyjmenovaných druhů staveb. Dále do řešeného území zasahuje letecký koridor LK TRA vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách.

**f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně 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 územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu změny 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 viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění změny územního plánu). Koncepce 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 viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

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

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 závažných 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**

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. část pozemku p. č. 662/1 v k. ú. Roudná nad Lužnicí zařadit do TI pro rozšíření sběrného dvora
  - bylo umožněno rozšíření plochy TI
2. rozšíření - zarovnání zastavitelné plochy Z4 pro bydlení o část pozemku p. č. 663 v k. ú. Roudná nad Lužnicí
  - pozemek p. č. 663 je již v platném územním plánu součástí ploch pro bydlení a proto není nutno jeho zařazení do zastavitelné plochy a již platný územní plán umožňuje jeho využití, resp. využití jeho části pro bydlení – není změnou řešeno
3. pozemky p. č. 418/12, 418/13, 418/14, 418/15, 418/16 v k. ú. Roudná nad Lužnicí zařadit do ploch rekreace – individuální
  - byla umožněna výstavba pro individuální rekreaci
4. na pozemku p. č. 826 v k. ú. Roudná nad Lužnicí v zastavitelné ploše Z8 přehodnotit návrh veřejného prostranství na rozšíření plochy bydlení B-12
  - bylo umožněno rozšíření plochy B-12 pro bydlení o pozemek p. č. 826
5. pozemky ve střední části sídla mezi železnicí a hlavní silnicí zejména p. č. 85/2 a 85/3 v k. ú. Roudná nad Lužnicí zařadit do ploch bydlení
  - byla umožněna výstavba pro bydlení
6. prověřit nový rozvojový směr pro bydlení severovýchodně od stávajícího zemědělského areálu firmy Jasanka zejména na pozemku p. č. 904 umožnit vznik ploch pro bydlení

- návrhem byla umožněna výstavba pro bydlení, avšak na základě nesouhlasného stanoviska nebyla plocha v konečné verzi změny vymezena
7. prověřit rozšíření zastavitelné plochy Z17 pro rekreaci zejména o pozemek p.č. 534
    - bylo umožněno rozšíření plochy rekreace a doplněna plocha veřejných prostranství
  8. prověřit rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení Z1 dle provedeného dělení pozemků
    - bylo umožněno rozšíření plochy pro bydlení dle provedeného dělení pozemků, což odpovídá stávajícím vlastnickým vztahům v území
  9. prověřit vymezení ploch přírodních, resp. lokálního biokridoru LBC 2 zejména p. č. 592, a změnu využití odpovídající situaci v území
    - pozemek p. č. 592 je zahrnut do ploch zeleně – soukromá a vyhrazená
  10. prověřit aktualizaci zastavěného území
    - bylo prověřeno vymezení zastavěného území, nebyla zjištěna nutnost jeho aktualizace

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

Navržené řešení vychází z platného územního plánu včetně jeho změn. Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. na části pozemku p. č. 662/1 v k. ú. Roudná nad Lužnicí umožnit rozšíření sběrného dvora – dosavadní kapacity nejsou dostačující, jedná se o logické navázání na stávající sběrný dvůr na okraji sídla na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako ostatní plocha jiná plocha. Rozšíření probíhá směrem od stávající zástavby pro bydlení.
2. umožnit rozšíření - zarovnaní zastavitelné plochy Z4 pro bydlení o část pozemku p. č. 663 v k. ú. Roudná nad Lužnicí - pozemek p. č. 663 je již v platném územním plánu součástí ploch pro bydlení a proto není nutno jeho zařazení do zastavitelné plochy a již platný územní plán umožňuje jeho využití, resp. využití jeho části pro bydlení – není změnou řešeno
3. pozemky p. č. 418/12, 418/13, 418/14, 418/15, 418/16 v k. ú. Roudná nad Lužnicí přeřadit z ploch rekreace hromadné do ploch rekreace – individuální – Jedná se o severní části stávajícího oploceného kempu Pohoda. S ohledem na hospodárné využití areálu se rozhodl majitel využít část svého areálu pro rozvoj individuální rekreace, po které je v posledních letech výrazná poptávka. Naproti tomu původní využití pro kempování v posledních je letech na ústupu. Jedná se o změnu druhu rekreačního využití ve středu atraktivní rekreační oblasti u řeky Lužnice a koupaliště Roudná. Pozemky jsou sice uvnitř (na samotném okraji) záplavového území, avšak jak je již výše uvedeno, jedná se o změnu využití v rámci stávající rekreace a stávajícího oploceného areálu. Pozemky leží mimo aktivní zónu záplavového území.
4. umožnit rozšíření plochy pro bydlení B-12 o pozemek p. č. 826 v k. ú. Roudná nad

Lužnicí, která je v platné územně plánovací dokumentaci vymezena jako rozvoj veřejného prostranství – Změna využití se odehrává uvnitř zastavitelné plochy vymezení v platné územně plánovací dokumentaci. Ve své podstatě se upravuje uliční prostor. Záměrem je umožnit dostatečnou hloubku stavebních pozemků při zachování kvalitního veřejného prostranství umožňující obsluhu celé dotčené lokality.

5. umožnit výstavbu pro bydlení na pozemcích ve střední části sídla mezi železnicí a hlavní silnicí zejména p. č. 85/2 a 85/3 v k. ú. Roudná nad Lužnicí – Jedná se o vyplnění stavební proluky mezi stávajícím bydlením uvnitř zastavěného území. Jedná se o využití pozemků mezi stávající železniční tratí a silnicí I/3. V posledních letech proběhla či probíhá výstavba dálnice D3 a IV tranzitního železničního koridoru. Tyto dvě nové stavby mění zásadním způsobem poměry v území včetně dopravních vztahů. Jedním z hlavních dopadů je kompletní odklonění železniční dopravy na nově vznikající trať. Tím se otvírá možnost využití nových pozemků, do té doby ovlivněných nejen ochranným pásmem železnice, ale také negativními vlivy z dopravních staveb. Obdobně na silnici I/3 by mělo dojít k výraznému přesunu dopravy na nově vybudovanou dálnici. Pro dotčenou lokalitu byla zpracována územní studie, která slouží jako podklad pro tuto pořizovanou změnu.
6. prověřit nový rozvojový směr pro bydlení severovýchodně od stávajícího zemědělského areálu firmy Jasanka zejména na pozemku p. č. 904 umožnit vznik ploch pro bydlení – návrhem byla umožněna výstavba pro bydlení, avšak na základě nesouhlasného stanoviska nebyla plocha v konečné verzi změny vymezena
7. prověřit rozšíření zastavitelné plochy Z17 pro rekreaci zejména o pozemek p.č. 534 – Břehové partie řeky Lužnice jsou dlouhodobě velmi intenzivně využívány pro rekreaci. V dotčené lokalitě je atraktivita umocněna jednak blízkostí sídla Roudná a jednak zaplavenými pískovnami poskytujícími prostory pro možnost dalšího rekreačního využití. Pozemek p. č. 534 se nachází v proluce mezi stávající rekreací a již vymezenou zastavitelnou plochou pro její rozvoj. V souladu se situací v území je vymezena na části pozemku plocha veřejných prostranství zajišťující prostupnost směrem k dalším rekreačním objektům. Vzhledem k velikosti zastavitelné plochy se předpokládá umístění jedné stavby hlavní v podobě stavby pro rodinnou rekreaci. Pozemek se nachází na samém okraji záplavového území, avšak vzhledem k jeho poloze a obklopenosti stávající rekreací je jeho navrhované využití akceptovatelné. Jedná se tak o výjimečný a odůvodnitelný případ vymezení, resp. rozšíření zastavitelné plochy v záplavovém území.
8. prověřit rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení Z1 dle provedeného dělení pozemků – Při tvorbě územního plánu byla vymezena v severní části tehdy jednoho pozemku zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení. Následné rozdělení pozemků oddělilo pozemky přesahující z plochy bydlení do plochy rekreace hromadné. Po změna vlastníka je snahou příslušným pozemkům zajistit shodné využití, v tomto případě pro bydlení. Na to reaguje změna územního plánu a rozšiřuje tak zastavitelnou plochu na jižní hranici stávajících pozemkových parcel tak, aby odpovídalo stávajícím vlastnickým vztahům v území.
9. prověřit vymezení ploch přírodních, resp. lokálního biokridoru LBC 2 zejména p. č. 592, a změnu využití odpovídající situaci v území - V lokalitě na severozápadě sídla Roudná dochází v posledních letech k intenzifikaci využití pro bydlení v rámci zastavěného území - výstavba nových rodinných domů. S tím samozřejmě souvisí i využití okolních pozemků, které začínají sloužit jako zázemí nových rodinných domů. To je i případ pozemku p. č. 592, který sousedí s novým rodinným domem čp. 321.

Lokalita je od příbřežních partií řeky Lužnice oddělena korytem malého vodního toku, který tak tvoří přirozené rozhraní mezi zastavěným a nezastavěným územím. Na základě těchto skutečností změna územního plánu upravuje vymezení lokálního biocentra na výše uvedenou hranici a umožňuje na pozemku p. č. 592 využití pro zahradu. Rozloha lokálního biocentra zůstává i po této drobné redukci dostatečně velká. Funkčnost biocentra není dotčena.

10. prověřit aktualizaci zastavěného území - Bylo prověřeno vymezení zastavěného území, nebyla zjištěna nutnost jeho aktualizace.

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

Zastavěné území není nutno aktualizovat. V území nedošlo k takovým změnám, které by vyžadovaly jeho aktualizaci.

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

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Urbanistická koncepce se nemění. V tabulce zastavitelných ploch je k zastavitelné ploše rekreace Z17 nově doplněn návrh veřejného prostranství, které zachovává prostupnost v území. Jedná se o rozšíření již vymezené návrhové plochy rekreace. Bližší odůvodnění bod č. 7 v úvodu této kapitoly.

Na závěr tabulky zastavitelných ploch je doplněna nová zastavitelná plocha pro bydlení. Bližší odůvodnění body č. 5 v úvodu této kapitoly. Zastavitelná plocha dle bodu 6 nebyla na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu v konečné verzi návrhu změny vymezena.

Nově byla vymezena tabulka ploch přestavby. Tato potřeba byla vyvolána navržením části hromadné rekreace jako přestavbu pro rekreaci individuální. Tento záměr leží v zastavěném území a reaguje na měnící se potřeby a složení rekreačních turistů. Bližší odůvodnění bod č. 3 v úvodu této kapitoly.

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

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

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

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. V návaznosti a na odůvodnění v bodě č. 9 v úvodu této kapitoly bylo upraveno vymezení lokálního biocentra.

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

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se nemění.

#### **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.

#### **j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro**

**keré 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**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat.

**j) 10 odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

**j) 11. 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**

V první odrážce je upraven název ploch bydlení tak, aby bezzbytku odpovídal názvům v kapitole f) a grafické části.

Dále byly doplněny podmínky zpracování územní studie pro nově navrženou zastavitelnou plochu Z29.

Dále byly upřesněny podmínky územní studie pro plochy Z8 a Z9, které by měly zejména prokázat prostupnost území a napojení na silnici III. třídy.

Lhůta pro pořízení územních studií byla prodloužena ve vztahu k pořizované změně č. 3. Důvodem je skutečnost, že pro stanovené plochy je prokázání podrobnějšího řešení nutností pro kvalitní zahájení využívání ploch.

**j) 12. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. V posledních letech dochází k výrazné intenzifikaci zastavěného území. Postupně také dochází k naplňování vymezených zastavitelných ploch. Jsou postupně vytvářeny podmínky pro jejich využití - je pořízena územní studie pro největší zastavitelnou plochu Z9, ve které se velmi pomalu zahajuje její využití. V rámci této zastavitelné plochy již je využita plocha B-13. Obec připravuje využití svého pozemky v ploše B-4. Je povolena základní technická infrastruktura a je řešena dopravní infrastruktura pro plochu B-1. Byla vymezena jedna nová zastavitelná plocha pro potřeby bydlení uvnitř zastavěného území. Změnou tak dochází k dotvoření organismu sídla. Dále došlo k úpravám způsobu využití několika ploch s odkazem na jejich skutečný stav, drobnému narovnání jedné zastavitelné plochy. Druhá nová zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení prověřuje nový rozvojový směr sledující vybudovanou zpevněnou komunikaci. Vše blíže viz předchozí kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.



**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 záměr nadmístního významu, který není řešen 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 k 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.					
B-12	bydlení	0,1272			0,1272			0,0000	NE	ANO	NE	NE
B-21	bydlení	0,5344			0,5344				NE	NE	NE	NE
B - celkem	bydlení	0,6616	0,0000	0,0000	0,6616	0,0000	0,0000					
REi-1	rekreace	0,0328					0,0328	0,0000	NE	NE	NE	NE
REi-1	rekreace	0,0328	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0328	0,0000				
<b>CELKEM</b>		<b>0,6944</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,6616</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0328</b>	<b>0,0000</b>				

**o) 1. 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**

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 považuje navržené řešení za nejvýhodnější. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci. V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Bylo přistoupeno k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom se snahou co nejméně narušit organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

### **bydlení**

Pro zastavitelnou plochu Z9 (B-12) byla v roce 2018 pořizena územní studie, která pozemek p. č. 826 zahrnovala do veřejné zeleně lemující obslužnou komunikaci na pozemku p. č. 825. S odstupem času nedochází v tomto segmentu zastavitelné plochy k využití pro bydlení – zatímní nedohoda vlastníků pozemků. Snahou změny územního plánu je odblokovat využití území. Proto navrhuje přeřazení pozemku p. č. 826 z veřejných prostranství do ploch pro bydlení a umožnění jiného uspořádání v území, např. využití pozemků p. č. 826 a 827 současně. Došlo by tak k nabídce menších pozemků, které jsou však s ohledem na stávající cenové trendy postupem času preferovanější. Případný záměr využití pozemků by bylo vhodné prověřit novou územní studií.

Nová zastavitelná plocha Z28 (B-20) – Plocha nebyla na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu do verze pro vydání v návrhu změny vymezena. Proběhlo dohodovací jednání. Po diskusi a navrhovaném zmenšení, však dotčený orgán setrval na svém nesouhlasu, který se opírá zejména o nerespektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Nezbytnost požadovaného záboru zemědělské půdy nelze ve smyslu § 4 odst. 1 zákona odůvodnit zejména pro účely bydlení (plocha Z28). Nepopíratelnou skutečností je, že ve správním území obce existuje dostatek odsouhlasených zastavitelných ploch umožňující bytovou výstavbu, které nejsou k dnešnímu dni využity. Zastavitelná plocha prakticky nenavazuje na zastavěné území a je navržena mimo urbanizovaný prostor (do volné krajiny) na úkor zemědělského půdního fondu do souvislého bloku zemědělsky obhospodařované půdy. Tímto návrhem dochází k zásadnímu nežádoucímu narušení organizace ZPF. Jelikož tato navrhovaná plocha je v přímém rozporu s ust. § 4 zákona a nesplňuje základní předpoklady k umístění dle § 5 odst. 1 zákona, požaduje nadále krajský úřad vyloučit tuto lokalitu z řešení změny č. 3 územního plánu Roudná. Změna územního plánu podobnou plochu neobsahuje. Vymezené plochy bydlení buď upravují již vymezené zastavitelné plochy nebo v případě plochy Z29 navrhují využití v rámci zastavěného území. U plochy Z29 dochází k využití stavební proluky uvnitř zastavěného území v přímé návaznosti na stávající část sídla využívanou pro bydlení. Jedná se jak z hlediska uspořádání území, tak z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu o vhodnější variantu pro rozvoj bydlení. Blíže viz spis.

Nová zastavitelná plocha Z29 (B-21) V roce 2021 byl zpracován návrh možnosti zastavění pro bydlení uvnitř zastavěného území - stavební proluka silnice I/3 z východu, stávající železnice ze západu, z jihu a severu stávající zástavba pro bydlení. Touto intenzifikací

zastavěného území dojde k využití stavební proluky. Předpokládá se výstavba na menších stavebních pozemcích kolem 500 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou z hlediska obhospodařování zemědělského půdního fondu hůře přístupné, v případě pozemku p. č. 85/3 se jedná o využití zahrady. Celá lokalita se nachází na průměrných produkčních půdách.

### **rekreace**

Posledním navrhovaným záborem zemědělských pozemků je rozšíření zastavitelné plochy rekreace v blízkosti pískovny a kempu Pohoda západně od sídla Roudná. V tomto případě se sice jedná o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, ale zemědělsky není pozemek dlouhodobě využíván. Z hlediska využití území se jedná o proluku mezi stávající zástavbou a již vymezenou zastavitelnou plochou pro rozvoj rekreace. Z tohoto důvodu není narušena organizace zemědělského půdního fondu a z hlediska kvality se pohybujeme na nejhorších půdách velmi málo produkčních.

Na základě výše uvedeného zdůvodnění považujeme navržené řešení za nejvíce inklinující ke splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona při respektování zákona o ochraně zemědělské půdy.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.

### **o) 2. předpokládaný zábor PUPFL**

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

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

č.	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitce včetně odůvodnění
1.	<p><b>Veronika Kabešová</b> ul. 9. května 598, 664 56 Blučina</p>	<p>Námitka vlastníka pozemku proti návrhu změny č. 3 územního plánu Roudná Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Číslo listu vlastnictví: 173</li> <li>• Katastrální území: <b>Roudná nad Lužnicí</b> [741591]</li> <li>• Identifikace nemovitosti (č. pozemku, evidence, č.p., č.e.): č.p. 904</li> <li>• Druh práva: soukromé vlastnictví</li> </ul> <p>Vymezení území dotčeného námitkou: (např. identifikace nemovitosti jako č. pozemku, evidence, č.p., č.e., k.ú.): <b>č.p. 904</b></p> <p><u>Námitka:</u></p> <p><b>Žádám o zmenšení plochy Z28 takovým způsobem, aby byla vymezena pouze na půdách III. třídy ochrany.</b></p> <p><u>Odůvodnění námitky:</u></p> <p>Na veřejném projednání změny č. 3 jsme byli seznámeni se stanoviskem Krajského úřadu Jihočeského kraje č.j. KUJCK 81706/2022 jako orgánu ochrany ZPF uplatněným dne 28.6.2022 k návrhu změny č. 3 ÚP Roudná, v němž orgán nesohlasí s lokalitou Z28, a to proto, že je více jak z poloviny vymezena na půdě II. třídy ochrany, že je navržena mimo urbanizovaný prostor do bloku zemědělsky obhospodařované půdy a došlo by tak k narušení organizace ZPF.</p> <p>Kdyby byla lokalita zmenšena tak, aby nebyla půda II. třídy vůbec dotčena, byla by vymezena stejně jako lokalita Z29 na půdě III. třídy ochrany.</p> <p>Domnívám se, že nelze říci, že lokalita je vymezena mimo urbanizovaný prostor, protože navazuje na zastavěné území a zmenšením rozsahu lokality o tu část, která se nachází na půdě II. třídy, by současně nezasahovala do bloku zemědělsky obhospodařované půdy takovým způsobem, aby mohla narušit významným způsobem organizaci ZPF, jak je zřejmé z fotomap 2003-2020.</p> <p>Tato rohová část bloku zemědělské půdy může být obhospodařována z obou komunikací k ní přiléhajících a je zřejmé, že oba bloky zemědělské půdy rozdělené polní cestou jsou obhospodařovány z polní cesty na pozemku 860/1 a 861.</p> <p>Lokalita díky svému vymezení a přímé návaznosti na existující komunikaci nevyžaduje investice do budování dopravní infrastruktury.</p> <p><i>úplné znění námitky je součástí spisu</i></p>	<p>- <b>námitce se nevyhovuje</b> – Dne 26. 7. 2022 proběhlo dohodovací jednání s dotčeným orgánem, na jehož stanovisko reaguje podaná námitka. Dotčený orgán byl seznámen s podanou námitkou a argumenty ze strany obce, pořizovatele i projektanta. Po následné diskusi setrval dotčený orgán na svém nesouhlasu, který se opírá zejména o nerespektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Nezbytnost požadovaného záboru zemědělské půdy nelze ve smyslu § 4 odst. 1 zákona odůvodnit zejména pro účely bydlení (plocha Z28). Nepopiratelnou skutečností je, že ve správním území obce existuje dostatek odsouhlasených zastavitelných ploch umožňující bytovou výstavbu, které nejsou k dnešnímu dni využity. Zastavitelná plocha prakticky nenavazuje na zastavěné území pro bydlení a je navržena mimo urbanizovaný prostor (do volné krajiny) na úkor zemědělského půdního fondu do souvislého bloku zemědělsky obhospodařované půdy. Tímto návrhem dochází k zásadnímu nežádoucímu narušení organizace ZPF. Jelikož tato navrhovaná plocha je v přímém rozporu s ust. § 4 zákona a nesplňuje základní předpoklady k umístění dle § 5 odst. 1 zákona, požaduje nadále krajský úřad vyloučit tuto lokalitu z řešení změny č. 3 územního plánu Roudná.</p> <p>Rozporovaná zastavitelná plocha Z28 je oproti ploše Z29 v jiném postavení. U plochy Z29 dochází k využití stavební proluky uvnitř zastavěného území v přímé návaznosti na stávající část sídla využívanou pro bydlení. Jedná se jak z hlediska uspořádání území, tak z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu o vhodnější variantu pro rozvoj bydlení.</p>

## q) **vypořádání připomínek**

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

### **Poučení :**

Proti změně č. 3 územního plánu Roudná vydanému 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

**Eva Kropáčková**  
starostka obce

**Luboš Tíkal**  
místostarosta obce

# OBEC Roudná

## změna č. 3 územního plánu Roudná

### text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 3 územního plánu Roudná je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

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

Vzhledem k tomu, že změna č. 3 územního plánu Roudná se týká pouze některých článků textu územního plánu Roudná, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Roudná, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Roudná, zůstávají beze změny.

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*)	etapizace
			zejména VL3, VL4		
Z13 (B-16)	Janov – východ	bydlení	- dopravní napojení řešit ze silnice III/13528, popř. ostatních komunikací - zohlednit interakční prvek IP 23 - zajistit kapacitní dopravní napojení lokality jako celku včetně dostatečné šířky veřejného prostranství - zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL3, VL4	NE	NE
Z14 (B-17)	Janov – sever	bydlení	- dopravní napojení řešit ze stávajících komunikací - zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL3, VL4	NE	NE
Z15 (B-7)	Janov – sever	bydlení	- dopravní napojení řešit ze silnice III/13528 - zohlednit investice do půdy – odvodnění - respektovat a zachovat bezejmenný vodní tok - zohlednit výstupní limity (viz kapitole b)) zejména VL3, VL4	NE	NE
Z16 (VSz-1)	Roudná – jih	výroba a skladování	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL2, VL3, VL4	NE	NE
Z17 (REi-1, <u>VP-2</u> )	lokalita na severozápadě správního území obce	rekreace individuální, <u>veřejná prostranství</u>	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - respektovat prvky územního systému ekologické stability - zohlednit záplavové území - zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL1	NE	NE
Z18 (REi-2)	Roudná – severovýchod	rekreace individuální	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - zohlednit ochranné pásmo železniční dráhy - zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL3, VL4	NE	NE
Z19 (SluE-1)	lokalita severně od Janova	sluneční elektrárna	- klást důraz na zapojení do krajiny a minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení - dopravní napojení řešit ze silnice III/13528 s využitím napojení do stávající křižovatkové větve křižovatky se silnicí I/3 - zohlednit IP 10 - zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL1	NE	NE

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*)	etapizace
			komunikace, nelze napojit na stávající silnici I/3		
Z27 (DIs-1)	Roudná západně od sídla	dopravní infrastruktura	- nejsou stanoveny	NE	NE
<u>Z28</u> (B-20, VP-3)			<u>- vypuštěno - nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu</u>		
<u>Z29</u> (B-21)	<u>Roudná lokalita mezi železniční tratí a silnicí I/3</u>	<u>bydlení</u>	<u>- v zastavitelné ploše je možno umístit maximálně pět staveb hlavní formou rodinného domu</u> <u>- zachovat dostatečně široké veřejné prostranství umožňující obsluhu území po východní straně</u> <u>- zohlednit výstupní limity (viz kapitola b)) zejména VL3, VL4</u>	<u>ANO</u> <u>US</u>	<u>NE</u>

\*) D - dohodou o parcelaci, ÚS - územní studii, RP - regulačním plánem

### c) 3. vymezení ploch přestavby

- plochy přestavby nejsou vymezeny

<u>označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)</u>	<u>umístění</u>	<u>nový způsob využití plochy</u>	<u>podmínky pro využití plochy</u>	<u>rozhodování o změnách podmíněno*</u>
<u>P1</u> (REi-6)	<u>Roudná kemp</u>	<u>rekreace individuální</u>	<u>- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace</u> <u>- minimální velikost stavebního pozemku 550 m<sup>2</sup> - na každém pozemku je možno umístit jednu stavbu hlavní formou stavby pro rodinnou rekreaci</u>	<u>NE</u>

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

- u ploch přestavby není stanovena etapizace

### c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch



**j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

- zohlednit při využití území územní rezervu pro bydlení – po převedení stávající silnice I/3 a přesunutí železniční tratě do nového koridoru na východě od správního území obce je nutno prověřit možnost využití území pro bydlení.

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

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:
  - o Z8 skládá se z ploch bydlení ~~—městské v rodinných domech—~~ B-12, B-13, B-14 a plochy veřejných prostranství VP-1
  - o Z9 skládá se z plochy bydlení —městské v rodinných domech— B-9
  - o Z29 skládá se z plochy bydlení B-21
- územní studie budou řešit zejména veřejná prostranství s dostatečnou šíří, předpokládanou parcelací, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do lokality jako celku
- ~~v územní studii je nutno prokázat prostupnost území směrem ke stávající komunikaci vedoucí pro plochy Z8, Z9 - v územní studii je nutno prokázat prostupnost území směrem jak ke stávající komunikaci vedoucí směrem k autobusové zastávce, tak napojení na silnici III/13528~~
- dále v případě potřeby bude územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor
- lhůta pro pořizování územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na šest let od nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu

**l) údaje o počtu listů územního plánu ve znění pozdějších změn a počtu výkresů grafické části**

Počet listů (stránek) územního plánu	35 (70)
Počet výkresů grafické části	3