

Městys Ledenice

Zastupitelstvo městyse Ledenice 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 Ledenice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo městyse Ledenice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahradková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jiří Beneda funkce: starosta městyse	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Jitka Smítková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: srpen 2022	
vypracoval: Jitka Smítková Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

Územní plán Ledenice se mění takto:

- ◆ V kapitole a) se uprostřed prvního řádku nahrazuje text: „15. ledna 2020“ textem: „1. dubna 2022“.
- ◆ V kapitole c) tabulce zastavitelných ploch se v řádku Z17 prvním sloupci nahrazuje text „Bm-17“ textem „Bb-1“.
- ◆ V kapitole c) tabulce zastavitelných ploch v řádku Z17 čtvrtý sloupec nově zní: „maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, sedlová střecha“.
- ◆ V kapitole c) tabulce zastavitelných ploch se v řádku Z54 prvním sloupci doplňuje za kód RE písmeno „i“.
- ◆ V kapitole c) tabulce zastavitelných ploch se v řádku Z67 prvním sloupci doplňuje za kód Bm-30 text: „ , Bm-30a“.
- ◆ V kapitole c) tabulce zastavitelných ploch se v řádku Z67 pátém sloupci na konec doplňuje text: „pouze pro plochu Bm-30“.
- ◆ V kapitole c) tabulce zastavitelných ploch se v řádku Z72 čtvrtém sloupci vypouští první odrážka.
- ◆ V kapitole c) se na konec tabulky zastavitelných ploch vkládají nové řádky, které zní:

Z80 (Bm-34 VP-14)	Ledenice severozápad	bydlení	- vypuštěno		
Z81 (Bm-35 VP-15)	Ledenice jihovýchod	bydlení	- vypuštěno		
Z82 (REi-2)	Ledenice severovýchod	rekreace	- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci 300 m ²	NE	NE

- ◆ V kapitole c) tabulce ploch přestavby se v řádku P1 druhém sloupci nahrazuje slovo „jihozápad“ slovem „západ“.

- ◆ V kapitole c) se na konec tabulky ploch přestavby vkládá nový řádek, který zní:

P2 (VS-6)	Ledenice severozápad	výroba a skladování	- nejsou stanoveny	NE	NE
----------------------	-------------------------	------------------------	--------------------	----	----

- ◆ V kapitole f) v Plochách bydlení – v rodinných domech venkovské – Bv je na konec přípustného využití vložen nový bod ve znění: „v ploše Z72 je možno vybudování jezdeckého areálu včetně doprovodných staveb, ustájení koní, skladů, jízdárny, výběhů, klubovny a příležitostného krátkodobého ubytování spojeného s jezdeckým areálem“.
- ◆ V kapitole f) v Plochách bydlení – v bytových domech – Bb je v nepřípustném využití na konec první odrážky doplněn text: „mimo zastavitelné plochy“.
- ◆ V kapitole f) se název plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň – VPz“ mění na název „Plochy veřejná zeleň – VZ“.
- ◆ V kapitole k) první odrážce patnáctý bod nově zní: „Bm-30 – (Zaliny) – plocha bydlení - v rodinných domech městské;“.
- ◆ V kapitole k) se v poslední odrážce nahrazuje text „č. 2“ textem „č. 3“.

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

odůvodnění

**změny č. 3 územního
plánu Ledenice**

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny	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 výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	19
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	19
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	19
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.....	22
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	30
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	30
n) text s vyznačením změn	30
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	30
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	34
q) vypořádání připomínek.....	35

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

- koordinační výkres v měřítku 1 : 10 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 10 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 25 000.

a) postup při pořízení změny 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 městyse Ledenice na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 3 územního plánu Ledenice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce 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 městyse Ledenice. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 31. 5. 2022 od 13:30 v budově úřadu městyse Ledenice. 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. K návrhu změny byla uplatněna jedna námitka. K návrhu změny nebyla uplatněna žádná připomínka. Na základě požadavků dotčených orgánů byly provedeny drobné úpravy odůvodnění návrhu. Tři úpravy se týkaly nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu z hlediska zemědělského půdního fondu a z hlediska ochrany přírody a krajiny – z řešení změny byl vypuštěn obchvat sídla Ledenice a dvě zastavitelné plochy pro bydlení, jejichž řešení je nutno posoudit komplexně ve vztahu k ostatním rozvojovým plochám. Ostatní úpravy nejsou podstatného charakteru. Jedná se pouze o drobná doplnění, které se nedotýkají zásadním způsobem zájmů veřejnosti ani vlastníků pozemků. Následně zajistil pořizovatel úpravu návrhu změny územního plánu v souladu s výsledky projednání a předkládá návrh změny územního plánu k vydání zastupitelstvu městyse.

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 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 také „PÚR“ nebo „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území městyse Ledenice do

Rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, ze které však zpřesněním v zásadách územního rozvoje vypadlo.

V aktualizaci PÚR č. 4 byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území městyse se nachází v této specifické oblasti. Problematika řešená změnou územního plánu Ledenice 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.

Z PÚR nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území městyse Ledenice není součástí:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

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;*
 - *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 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, způsobilých*

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 umisťování 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) – navržen koridor pro obchvat Ledenic – blíže viz. ostatní kapitoly zdůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrženého řešení, v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umisťování 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) – navržen koridor pro obchvat Ledenic – blíže viz. ostatní kapitoly zdůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrženého řešení, 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 umísťování 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 potencionálními 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 umisťovat 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 územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umisťování 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;*
- *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.

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 nabyla 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. 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.

Jak je již výše uvedeno, zpřesnily zásady územního rozvoje Jihočeského kraje rozvojovou oblast OB10 mimo správní území městyse.

Na správní území městyse zasahuje do k. ú. Zborov **rozvojová osa Jihovýchodní – Novohradská N-OS8**, kterou územně plánovací dokumentace městyse plně respektuje, neboť rozvojové záměry směřuje především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu. Řešeného území změny č. 3 se tato rozvojová osa nedotýká, jelikož se vztahuje ke k. ú. Zborov, které není změnou územního plánu zasaženo.

Správní území městyse **nezasahují žádné plochy a koridory vymezené v ZÚR.**

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

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

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 městyse 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 a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability,
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodářství,
- 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 městyse včetně změny č. 3 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry zejména v rozvojových oblastech vymezených v souladu s politikou územního rozvoje a v rozvojových oblastech vymezených v zásadách územního rozvoje

- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností území kraje.

Územně plánovací dokumentace městyse 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 nevyužité a opuštěné 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.

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

Územně plánovací dokumentace městyse včetně změny č. 3 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 městyse včetně změny č. 3 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 městyse včetně změny č. 3 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;

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:

Návrh změny ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina rybníční** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a doplňuje rybníční soustavu,
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vody,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Návrh změny ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina lesoplní** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků a nepřipouští vymizení prvků stávajících,
- podporuje retenční schopnosti krajiny,
- podporuje respektování historických znaků kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Návrh změny ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož:

- rozvoj zastavitelných ploch je navržen s ohledem na hospodárné využívání ZPF a PUPFL přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy, eliminuje zábory zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL,
- zajišťuje dostatek doprovodné zeleně a krajinné rozmanitosti v území,
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a ÚSES,

- preferuje využití brownfields,
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
- rozvíjí cestovní ruch.

ZÚR zařazují správní území městyse Ledenice do ploch vhodných pro umístění větrných a fotovoltaických elektráren. V návrhu změny však nebyly vymezovány monofunkční plochy pro toto využití, neboť v rámci řešení návrhu nevystala potřeba tyto plochy vymezovat.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat 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 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 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.

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. 14 Trhosvinenská krajinná oblast a č. 27 Třeboňská krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 7 – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ, č. 13 – Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ, č. 17 – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, pro které platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch).

V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

- č. 8 – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.
- č. 11 – Rovinatý až mírně zvlněný rybníční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umísťovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrou strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 12 – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, a pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí.
- č. 15 – Mírně zvlněný až kopcovitý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídel (zastavitelné plochy) ležící v mírně zvlněném až kopcovitém lesním krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.

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 sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití

území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

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

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

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

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

Návrh nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit institut předkupního práva.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat 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“). Změna využívá pouze druhy ploch vymezené v platné územně plánovací dokumentaci městyse.

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu. Vzhledem ke skutečnosti, že není 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 vzhledem k sídlům a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 25 000.

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. Dvě z těchto stanovisek byla nesouhlasná – Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, oddělení ochrany přírody a krajiny, Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví. Na základě nich proběhla dohodovací jednání, na kterých byla nalezena kompromisní řešení dané problematiky – viz spis dohody. Plochy Bm-34, Bm-35, VP-14, VP-15 budou přesunuty do řešení následující změny územního plánu Ledenice, kde bude prověřena možnost redukce některých zastavitelných ploch, čímž by mohl vzniknout prostor pro vymezení jiných. Současně je z řešení změny vypuštěna problematika obchvatu sídla Ledenice a to do vyřešení střetů se zájmy ochrany přírody a krajiny.

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

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

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

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

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

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

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

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

Na začátku je nutno upozornit, že podrobný popis a zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole. Zastupitelstvo městyse rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověření části pozemku p. č. 3876/17 k. ú. Ledenice – změna využití části pozemku pro účely bydlení
 - byla prověřena možnost změny využití části pozemku a umožněno jeho přeřazení do návrhových ploch pro bydlení
2. prověření možnosti rozvoje bydlení na severozápadě sídla Ledenice zejména p. č. 2001/3, 2001/4, 2001/2, 2001/1, 2001/5, 2001/6 k. ú. Ledenice
 - byla prověřena možnost změny využití pozemků pro bydlení - na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna
3. prověření využití p. č. 193/47, 193/48, 193/49, 193/2 k. ú. Ledenice pro možnost umístění staveb pro rodinnou rekreaci a pro zahrady – severovýchod sídla Ledenice
 - byla prověřena možnost změny využití pozemků a umožněno zařazení dotčených pozemků do rekreace
4. prověření pozemku p. č. 982/2 k. ú. Zaliny - vypuštění podmínky využití územní studie jak pro tento pozemek, tak plochy veřejných prostranství pro část zastavitelné plochy Z67 (bydlení) jihovýchod od sídla Zaliny, územní studii mít nezávislou na zastavitelné ploše Z38
 - byla prověřena a vypuštěna podmínka využití územní studie pro výše zmíněné pozemky, pro plochy Z38 a Z67 jsou stanoveny samostatné územní studie
5. prověření rozvoje bydlení na východě sídla Ledenice zejména p. č. 508/2, 508/3, 504/7, 504/6 k. ú. Ledenice
 - byla prověřena možnost změny využití pozemků pro bydlení - na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna
6. prověření pozemků p. č. 344/4 a 344/17 k. ú. Ledenice – změna využití pro účely bydlení v bytových domech
 - byla prověřena možnost změny využití pozemků a umožněna výstavba formou bytových domů v návaznosti na plochy zeleně soukromé a vyhrazené
7. prověření využití v rámci zastavitelné plochy Z72 na severozápadě sídla Ohrazení
 - byla prověřena možnost využití zastavitelné plochy a umožněno vybudování jezdeckého areálu a dalších požadovaných staveb a zařízení
8. prověření využití pozemku p. č. 3876/19 k. ú. Ledenice na veřejnou zeleň
 - byla prověřena možnost změny využití pozemku na veřejnou zeleň a umožněno jeho přeřazení do ploch veřejné zeleně

9. prověření využití p. č. 193/22 k. ú. Ledenice pro možnost změny z rekreace individuální na plochu smíšenou nezastavěné území
- byla prověřena možnost změny využití pozemku a umožněno jeho zařazení do ploch smíšených nezastavěného území
10. prověření využití pozemků p. č. st. 420/2, nově vzniklé 474/19, 474/20, 474/21 (části původních pozemků 474/2, 474/9 a 474/7), 474/1, 504/8 k. ú. Ledenice – změna využití pro účely truhlářské provozovny a bydlení majitele
- byla prověřena možnost změny využití pozemků a umožněno vybudování truhlářské provozovny včetně bydlení majitele
11. prověření jednotlivých ploch včetně jejich podmínek využití - po prověření jednotlivých ploch došlo k následujícím úpravám:
- pozemky p. č. st. 74 a p. č. 982/3 k. ú. Zaliny byly přerazeny z návrhu do stavu bydlení
 - bylo prověřeno a umožněno rozšíření stávajícího truhlářského provozu v severozápadní části Ledenic
12. prověření vymezení veřejných prostranství
- byla prověřena stávající veřejná prostranství a zvážena možnost nových - došlo k přehodnocení i vymezení nových prostranství
13. prověření upravení obchvatu sídla Ledenice
- byla prověřena rezerva pro obchvat Ledenic - na základě nesouhlasného stanoviska byl koridor z řešení změny č. 3 vypuštěn

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva městyse:

1. na pozemku p. č. 3876/17 k. ú. Ledenice umožnit rozšíření návrh bydlení v celé jeho velikosti
 - Ve změně č. 2 byl pozemek zahrnut do zastavitelné plochy Z76 částečně jako plochy pro bydlení a částečně jako plochy veřejných prostranství. Na základě žádosti majitele bylo přehodnoceno toto vymezení a navrženo navázání na stávající uliční čáru v ulici 5. května. I po vypuštění části veřejného prostranství poskytuje návrh v zastavitelné ploše dostatek veřejných prostranství, v podstatě dochází pouze k zúžení jeho pruhu v jihovýchodní části.
2. na pozemcích zejména p. č. 2001/3, 2001/4, 2001/2, 2001/1, 2001/5, 2001/6 k. ú. Ledenice umožnit rozvoj bydlení
 - na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna
3. na pozemcích p. č. 193/47, 193/48, 193/49 a části pozemku 193/2 k. ú. Ledenice umožnit umístění staveb pro rodinnou rekreaci a zahrady
 - Uspořádání celé lokality včetně velikosti jednotlivých pozemků odpovídá dlouhodobě individuální rekreaci. V tomto případě se jedná o využití, resp. logické zarovnání využití území tak, aby bylo území využito smysluplně a efektivně. Současně s tím je upřesněno vymezení lokálního biokoridoru sledujícího tok Spolského potoka. Do plochy rekreace byla zařazena pouze severní část pozemku p. č. 193/2. Zbytek plochy pozemku, který se přimyká ke Spolskému potoku, byl ponechán v biokoridoru z důvodu ochrany současné břehové vegetace a také pro zachování možnosti budoucích vegetačních úprav podporujících funkce ÚSES nebo revitalizaci potoka přírodě blízkým způsobem. Touto úpravou proto nejsou narušeny funkce biokoridoru. Nadále jsou zajištěny minimální prostorové parametry biokoridoru. Oproti tomu je z ploch rekreace navrácen do nezastavěného území pozemek 193/22 – blíže viz bod 9. Biokoridor byl dále zvětšen o zbytky ploch pozemků p. č. 197/1 a 197/3.
4. byla vypuštěna podmínka územní studie pro pozemek p. č. 982/2 k. ú. Zaliny a související plochy veřejných prostranství v zastavitelné ploše Z67, pro plochy Z38 a Z67 je již v platném územním plánu stanovena podmínka územní studie, jelikož není v platném územním plánu nikde stanoveno, že územní studii je nutno zpracovat jako jeden dokument pro obě plochy současně, lze zpracovat územní studii pro každou plochu samostatně
 - Pozemek p. č. 982/2 k. ú. Zaliny přímo navazuje na stávající novostavbu rodinného domu spolu s příjezdovou komunikací. Na pozemku již dochází k určitému využití pro bydlení. Podmínkou využití je realizace přístupové komunikace. Vzhledem k možnosti samostatného napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a s ohledem na stávající soulad s řešením připravované územní studie není nezbytné využití pozemku p. č. 982/2 a souvisejících veřejných prostranství podmiňovat zpracováním územní studie.

5. na pozemcích zejména p. č. 508/2, 508/3, 504/7, 504/6 k. ú. Ledenice umožnit rozvoj bydlení
 - na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna
6. na pozemcích p. č. 344/4 a 344/17 k. ú. Ledenice umožnit výstavbu formou bytových domů
 - V platném územním plánu je vymezena zastavitelná plocha Z17 s využitím pro bydlení v rodinných domech. Na základě návrhu na pořízení změny bylo přehodnoceno využití na možnost bydlení v bytových domech a současně zastavitelná plocha rozšířena severním směrem. Žadatel upřesnil svůj záměr a avizoval některé parametry budoucí výstavby - maximálně 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, sedlová střecha. Tyto parametry byly převzaty do podmínek využití zastavitelné plochy Z17. Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území, jejichž využití směrem k bydlení je v územním plánu sledováno. Vzhledem k situaci v území je vhodné území využít pro výstavbu bytových domů, které dotvoří prostor mezi ulicemi Na Oborách a Hrad.
7. v zastavitelné ploše Z72 bylo umožněno vybudování jezdeckého areálu
 - V zastavitelné ploše Z72 na severozápadě sídla Ohrazení bylo připuštěno požadované využití - jezdecký areál včetně doprovodných staveb, ustájení koní, skladů, jízdárny, výběhů, klubovny a příležitostného krátkodobého ubytování souvisejícího s jezdeckým areálem. Jedná se o zastavitelnou plochu vymezenou již v platném územním plánu s výměrou cca 1 ha, která je pro umístění záměru jezdeckého areálu dostačující. V tomto bodě dochází pouze k doplnění textové části tak, aby bylo neoddiskutovatelné, že tento záměr je přípustný.
8. pozemek p. č. 3876/19 k. ú. Ledenice byl zařazen do ploch veřejné zeleně
 - Pozemek se nachází uvnitř zastavěného území v těsné návaznosti na stávající sportovní areál. Využití pro veřejnou zeleň je jeho vhodným doplněním přinášející kvalitativní zlepšení využití celé lokality. Vzhledem ke změně využití pozemku p. č. 3876/19 k. ú. Ledenice - plochy veřejné zeleně, byla část pozemku p. č. 3845/4 k. ú. Ledenice logicky přiřazena do stabilizovaných ploch sportu – pozemek veden v katastru nemovitostí jako sportoviště a rekreační plocha.
9. pozemek p. č. 193/22 k. ú. Ledenice byl zařazen do ploch smíšených nezastavěného území
 - Na základě zhodnocení stávajícího faktického využití byl pozemek vypuštěn z ploch rekreace a nově zařazen do ploch smíšených nezastavěného území. Pozemek leží v blízkosti Spolského potoka, kde je vhodné jeho využití směřovat k plochám zeleně.
10. zejména pozemky p. č. st. 420/2, nově vzniklé 474/19, 474/20, 474/21 (části původních pozemků 474/2, 474/9 a 474/7), 474/1, 504/8 k. ú. Ledenice byly zařazeny do ploch výroby a skladování nezemědělského charakteru
 - Jedná se o pozemky ležící v bývalém zemědělském areálu sousedícími s rodinnou zástavbou a stavbami pro rodinnou rekreaci. Využití části objektu pro truhlářskou dílnu a k ní přidruženému bydlení majitele je nejvhodnější směřování severozápadní části areálu. Tímto využitím budou zmenšeny potenciální střety v území a současně dojde k zabránění vzniku nežádoucího brownfield.

11. prověření jednotlivých ploch včetně jejich podmínek využití

- Pozemky p. č. st.74 a p. č. 982/3 k. ú. Zaliny byly vyjmuty z návrhu bydlení a dány do stavu, jelikož došlo k zanesení stavby rodinného domu do katastru nemovitostí.
- Na severozápadě městyse Ledenice v návaznosti na prosperující truhlářskou výrobu bylo prověřeno a umožněno její rozšíření. V územním plánu byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha výroby a skladování – zemědělská výroba. Tato plocha byla následně přehodnocena změnou č. 1 na plochy občanského vybavení - sport. Jelikož záměr pro využití pro sport byl v tuto chvíli upozaděn, je na pořadu dne možnost rozšíření stávajícího truhlářského provozu. Jelikož jsou vyčerpány možnosti rozvoje uvnitř stávajícího areálu, otevřela se vlastně jediná možnost rozvoje v jihozápadním směru od stávajícího provozu s využitím části bývalého zemědělského areálu – viz vymezená plocha výroby a skladování. Dojde tak k smysluplnému využití pozemků uvnitř zastavěného území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

12. prověření vymezení veřejných prostranství

- V nově navržené ploše pro bydlení Z80 v severozápadní části městyse Ledenic došlo k vymezení nového veřejného prostranství a to zejména z důvodu zajištění jejího dopravního napojení a možnosti doplnění nezbytné zeleně, která by do budoucna mohla plnit funkci ochrannou a izolační vůči plánovanému obchvatu městyse – blíže viz bod 2.
- V zastavitelné ploše Z76 došlo k úpravě plochy pro rozvoj veřejného prostranství – viz bod 1.
- V zastavitelné ploše Z81 bylo navrženo nové veřejné prostranství – viz bod 5.

13. prověření upravení obchvatu sídla Ledenice

- na základě nesouhlasného stanoviska byl koridor z řešení změny č. 3 vypuštěn

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. dubna 2022 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území městyse. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

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

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

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce nebyla měněna.

V tabulce zastavitelných ploch byl v ploše Z17 změněn způsob využití plochy z bydlení městského v rodinných domech na bydlení v bytových domech. Jedná se o pozemky

v zastavěném území, u kterých částečně již bylo uvažováno s využitím pro bydlení – blíže viz bod 6 v úvodu této kapitoly.

U zastavitelné plochy Z54 byla nepřesnost v označení plochy – správně REi.

Z plochy Bm-30 byla vyčleněna plocha nově označená Bm-30a, pro kterou není podmínkou využití územní studie. Jedná se o pozemek, který je samostatně přístupný a v pracovním návrhu územní studie byl nezávisle na ostatních respektován k využití pro bydlení. Podmínka územní studie pro plochu Bm-30 byla zachována.

K další úpravě došlo v podmínkách využití plochy označené Z72 tak, aby zde bylo možné dle požadavku majitele vybudovat jezdecký areál včetně doprovodných staveb, ustájení koní, skladů, jízdárny, výběhů, klubovny a příležitostného krátkodobého ubytování. Jedná se o okrajovou lokalitu sídla, která je již platným územním plánem určena pro bydlení venkovského charakteru doprovázeného dalšími činnostmi včetně chovu zvířat.

Tabulka zastavitelných ploch byla ve svém záměru rozšířena o nové zastavitelné plochy, které vymezuje změna územního plánu. Vývoj posledních let potvrzuje zvýšený zájem o výstavbu pro bydlení ve správním území městyse násobený blízkostí krajského města, naplněností rozvojových možností sídel ležících v těsné návaznosti na České Budějovice, kvalitní a hlavně kapacitní veřejnou infrastrukturou a dobrým dopravní umocněným probíhající výstavbou dálnice D3 včetně blízkého mimoúrovňového napojení.

První zastavitelná plocha Z80 je na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna.

Obdobný návrh pro bydlení představuje na jihovýchodě sídla Ledenice plocha Z81. Na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna.

Zastavitelná plocha Z82 navazuje a doplňuje lokalitu individuální rekreace. V tomto případě se jedná o využití, resp. zarovnání pozemků tak, aby bylo území využito smysluplně a efektivně – blíže viz bod 3 v úvodu této kapitoly.

Tabulka ploch přestavby byla rozšířena o jednu novou plochu, která představuje možnost pro rozšíření prosperující truhlářské výroby ležící na západě sídla Ledenice. Dotčená plocha je v platném územním plánu navržena jako součást plochy přestavby občanského vybavení zaměřeného na sport. Blíže viz bod 11 v úvodu této kapitoly.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není měněna.

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

Do ploch bydlení v rodinných domech venkovské – Bv byl do přípustného využití přidána nová odrážka týkající se plochy Z72. Toto doplnění by mělo jeho majitelům umožnit vybudování plánovaného jezdeckého areálu včetně doprovodných staveb, ustájení koní, skladů, jízdárny, výběhů, klubovny a příležitostného krátkodobého ubytování spojeného s jezdeckým areálem. Blíže viz bod 7 v úvodu této kapitoly.

Do ploch bydlení – v bytových domech – Bb byla, vzhledem k plánované výstavbě, připuštěná

výstavba nových bytových domů, která je však směřována pouze do vymezených zastavitelných ploch. Další zahušťování v plochách zahrnutých do ploch stabilizovaných není nadále přípustné.

Pro plochy s charakterem veřejné zeleně je „optimalizován“ název dle požadavků státního pozemkového úřadu spojených s převodem pozemků do majetku obce.

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

Není měněno.

j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Není měněno.

j) 10. 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 vyplne, 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) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Kapitola se nemění. V návaznosti na vymezení koridoru pro umístění jihozápadního obchvatu Ledenic je upraveno vymezení územní rezervy.

j) 12. 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

U plochy Z67 na jihozápadě sídla Zaliny byla upravena podmínka v podobě územní studie tak, aby tato podmínka byla stanovena pro plochu Bm-30. Pro zbylou část zastavitelné plochy, tj. plochy Bm-30a a VP-7, není podmínka využití v podobě územní studie stanovena. Blíže viz bod 4 v úvodu této kapitoly.

Byla upravena lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti tak, aby se vztahovala k projednávané změně č. 3.

j) 13. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Tato kapitola není změnou dotčena.

j) 14. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Tato kapitola není změnou dotčena.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Všechny zastavitelné plochy pro bydlení navazují na zastavěné území, popř. jsou uvnitř zastavěného území. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj správního území městyse neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí stávajícímu a předpokládanému vývoji obyvatel a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

Vymezení zastavitelných ploch ctí zásadu návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci. Naplňováním územního plánu dojde ke zlepšení možností dalšího rozvoje obce v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit s tím, že budou vytvořeny podmínky nejen pro výstavbu, ale také pro celkový rozvoj území, který bude v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje. Vymezením rozvojových ploch, tzn. nabídkou ploch pro bydlení, se řešené území stává konkurenceschopným územím ve vztahu k sousedním obcím.

Při vymezování ploch byla zohledněna skutečnost, že se obec řadí mezi obce s vysokým rozvojovým potenciálem a vzhledem k této skutečnosti byly navrženy odpovídající plochy pro rozvoj obce, resp. je navrženo jejich doplnění. V sídlech jsou navrženy plochy odpovídající rozvojové plochy. Navrhované řešení klade důraz na zachování klidného prostředí v kulturní krajině s dobrou dopravní obslužností díky blízkosti dálnice včetně mimoúrovňové křižovatky doplněné sítí silnic II. a III. tříd, které zajišťují propojení s okolními obcemi.

Vývoj posledních let potvrzuje zvýšený zájem o výstavbu ve správním území městyse násobený blízkostí krajského města, výstavbou dálnice D3 včetně napojení a v neposlední řadě naplněností sídel ležících v těsné návaznosti na České Budějovice. Lze tak očekávat zvýšený zájem o bydlení ve správním území městyse. Celé správní území městyse, ale zejména sídlo Ledenice jako lokální správní centrum bude procházet změnami, které souvisí s důležitými rozvojovými faktory. Hlavním faktorem je určitě výhodná poloha městyse s vynikajícím dopravním napojením a vazbou na krajské město České Budějovice, kde je možno najít vyšší občanskou vybavenost a nabídku dalších pracovních příležitostí. Dostupnost blízkého krajského města je v řádu několika minut (jízda autem cca 10 minut). Dalšími dobře dostupnými centry jsou Třeboň, Jindřichův Hradec, Český Krumlov. Zejména silniční doprava je v tomto případě výrazným urbanizačním faktorem.

Dalším neméně důležitým důvodem rozvoje správního území městyse je velmi dobré zastoupení občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury (základní škola, mateřská škola, sokolovna, úřad městyse včetně např. stavebního úřadu) a vybavení technickou infrastrukturou. To ukazuje na nadprůměrné zastoupení vzhledem k velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a vytváří tak jeden z dalších zásadních předpokladů dlouhodobého a kvalitního růstu.

Tímto způsobem se stalo z Ledenic lokální centrum, které je schopno nabídnout okolním sídlům občanskou vybavenost včetně základní a mateřské školy a možnosti volnočasových aktivit. To také reflektuje nejen územní plán, ale také pořizovaná změna, kde jedním z hlavních cílů je podpora a zdůraznění sídla Ledenice jako lokálního centra s možností výrazného rozvoje nejen v oblasti bydlení, ale také např. sportu. Naopak ostatní sídla ve správním území, resp. jejich rozvoj je takový, aby odpovídal jejich postavení a případným požadavkům. Celek pak vyznívá jednoznačně - chceme dále rozvíjet centrum, ostatní sídla úměrně jejich významu a velikosti. Tyto všechny předpoklady se projevují již řadu let zejména v podobě velkého zájmu o výstavbu rodinných domů. V posledních letech vyrostlo anebo právě roste několik desítek rodinných domů. Situaci dokresluje naplňování ploch vymezených územním plánem, resp. lze jednoznačně vyzorovat naplňování zastavitelných ploch v minulých letech, které jsou již v územním plánu zahrnuty do zastavěného území. Plochy jsou postupně využívány, u některých jsou podnikány kroky k jejich využití, popř. běží anebo jsou vydána rozhodnutí o vybudování základní dopravní a technické infrastruktury.

Zaliny – Z36 zahájeno využívání - výstavba jednoho rodinného domu, Z67 výstavba jednoho rodinného domu

Ohrazení – Z39 využito, severně od sídla využita plocha pro umístění zemědělské usedlosti

Ohrazeníčko – Z33 zahájena výstavba a následují povolení dalších staveb pro bydlení, převážná část plochy využita, Z31 využita celá plocha, Z30 částečně využito, Z44 částečně využito, Z43 žádost o stavební povolení

Zborov – Z21 připravována výstavba ZTV, vydáno územní rozhodnutí

Ledenice – Z4 zpracována územní studie, probíhá územní řízení na ZTV, na části plochy je již připravováno stavební povolení pro stavbu rodinného domu, Z1 proběhla výstavba rodinného domu, Z2 využito, Z3 využito, Z5 zpracována územní studie, Z9 probíhá využití za školou, kde městys prodal pozemky pro výstavbu cca 5 rodinných domů, Z8 probíhá využití pro výstavbu rodinných domů

V územně plánovací dokumentaci je dlouhodobě sledován rozvoj správního území městyse. Postupně dochází k vyčerpávání navržených ploch pro rozvoj bydlení, což dokladuje také pohled na aktuální katastrální mapu, kdy mnoho pozemků je již zastavěno anebo probíhá realizace staveb.

Řešení změny územního plánu navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvoj bydlení se opírá o skutečnosti uvedené v této kapitole včetně velmi dobré občanské vybavenosti v místě a atraktivní klidné bydlení v zachovalé krajině, což dokladuje také zájem o další výstavbu v této obci. Snahou zpracovatele je vymezit takové množství zastavitelných ploch, které odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu včetně jeho změn. Řešením navrženým v územně plánovací dokumentaci by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku. Demografický vývoj posledních let dokladuje postupný nárůst obyvatel ve správním území městyse.

1971	Ledenice	1 546	24	14	72	60	10	12	22	1 568
1972	Ledenice	1 568	32	13	41	56	19	-15	4	1 572
1973	Ledenice	1 572	38	23	49	43	15	6	21	1 593
1974	Ledenice	1 593	25	21	59	49	4	10	14	1 607
1975	Ledenice	1 607	36	13	55	54	23	1	24	1 631
1976	Ledenice	2 004	33	33	71	104	-	-33	-33	1 971
1977	Ledenice	1 971	29	21	51	54	8	-3	5	1 976
1978	Ledenice	1 976	29	24	56	59	5	-3	2	1 978
1979	Ledenice	1 978	31	14	47	65	17	-18	-1	1 977
1980	Ledenice	1 977	30	27	66	98	3	-32	-29	1 948
1981	Ledenice	1 928	20	20	48	62	-	-14	-14	1 914
1982	Ledenice	1 914	24	37	63	52	-13	11	-2	1 912
1983	Ledenice	1 912	26	24	50	50	2	-	2	1 914
1984	Ledenice	1 914	31	30	37	40	1	-3	-2	1 912
1985	Ledenice	1 912	17	19	55	44	-2	11	9	2 015
1986	Ledenice	2 015	22	24	66	49	-2	17	15	2 030
1987	Ledenice	2 030	32	32	41	49	-	-8	-8	2 022
1988	Ledenice	2 022	35	23	87	40	12	47	59	2 081
1989	Ledenice	2 081	24	33	41	73	-9	-32	-41	2 040
1990	Ledenice	2 040	28	23	45	51	5	-6	-1	2 039
1991	Ledenice	2 047	27	15	49	40	12	9	21	2 068
1992	Ledenice	2 068	25	18	31	46	7	-15	-8	2 060
1993	Ledenice	2 060	31	24	56	51	7	5	12	2 072
1994	Ledenice	2 072	17	23	63	44	-6	19	13	2 085
1995	Ledenice	2 085	24	17	61	39	7	22	29	2 114
1996	Ledenice	2 114	21	24	26	44	-3	-18	-21	2 093
1997	Ledenice	2 093	20	22	51	46	-2	5	3	2 096
1998	Ledenice	2 096	17	20	61	22	-3	39	36	2 132
1999	Ledenice	2 132	21	20	41	30	1	11	12	2 144
2000	Ledenice	2 144	18	25	57	34	-7	23	16	2 160
2001	Ledenice	2 147	23	26	76	58	-3	18	15	2 162
2002	Ledenice	2 162	23	16	57	42	7	15	22	2 184
2003	Ledenice	2 184	15	16	52	42	-1	10	9	2 193
2004	Ledenice	2 193	24	23	65	39	1	26	27	2 220
2005	Ledenice	2 220	25	27	51	40	-2	11	9	2 229
2006	Ledenice	2 229	21	19	70	46	2	24	26	2 255
2007	Ledenice	2 255	23	22	66	38	1	28	29	2 284
2008	Ledenice	2 284	21	24	80	33	-3	47	44	2 328
2009	Ledenice	2 328	23	27	39	45	-4	-6	-10	2 318
2010	Ledenice	2 318	31	21	51	50	10	1	11	2 329
2011	Ledenice	2 328	25	20	69	41	5	28	33	2 361
2012	Ledenice	2 361	27	23	57	47	4	10	14	2 375
2013	Ledenice	2 375	30	25	54	47	5	7	12	2 387
2014	Ledenice	2 387	30	23	51	66	7	-15	-8	2 379
2015	Ledenice	2 379	27	21	68	66	6	2	8	2 387
2016	Ledenice	2 387	36	22	71	41	14	30	44	2 431
2017	Ledenice	2 431	37	24	64	51	13	13	26	2 457
2018	Ledenice	2 457	32	21	54	51	11	3	14	2 471

Dle informací zástupců samosprávy zájem o výstavbu neutichá a stále přibývá žádostí. Také měštys si je vědom potenciálu sídla a podniká kroky, které rozumný rozvoj sídla podpoří včetně přípravy územně plánovací dokumentace.

Proto je nutno řešit širší souvislosti v řešeném území, které je působištěm bezprostředních vzájemných vztahů v blízkém i vzdálenějším okolí sídla. Ledénice spolu se všemi sídly ve správním území městyse jsou dlouhodobě se vyvíjející dynamický útvar. Celá urbanistická struktura sídelního útvaru má svou funkční a prostorovou stránku, která představuje uspořádání a vztahy jednotlivých složek, jimiž je sídlo utvářeno jak jako celek, tak i v různých částech sídla. Územní rozčlenění ovlivňuje vlastní fungování sídla, s čímž souvisí i vhodná lokalizace jednotlivých funkčních složek včetně jejich dostupnosti navzájem. Na

všechny tyto skutečnosti a požadavky se pokusil územní plán, resp. následně změna územního plánu vymezením rozvojových ploch.

Výše uvedené argumenty podporuje také vývoj obyvatel v posledních 40 letech, kdy v roce 1970 bylo evidováno cca 1500 obyvatel, v roce 1991 již cca 2000 obyvatel, v roce 2001 cca 2150 obyvatel a v roce 2018 cca 2500 obyvatel.

Tedy vývoj od sedmdesátých let přináší pravidelný nárůst obyvatel, který pokračoval také v posledních letech. Záměrem obce je tento příznivý vývoj dále podporovat a nabídnout zejména místním obyvatelům možnost výstavby a tím zabránit jejich odchodu do sousedních sídel.

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 Jihočeského kraje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

viz příloha

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

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.					
Bm-32	bydlení	0,0826			0,0826				NE	NE	NE	NE
Bb-1	bydlení	0,2127			0,2127			0,0000	NE	NE	NE	NE
B - celkem	bydlení	0,2953	0,0000	0,0000	0,2953	0,0000	0,0000					
REi-2	rekreace	0,0578					0,0578	0,0000	NE	NE	NE	NE
REi - celkem	rekreace	0,0578	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0578					
VS-6	výroba a skladování	0,0911			0,0911			0,0000	NE	NE	NE	NE
VS - celkem	výroba a skladování	0,0911	0,0000	0,0000	0,0911	0,0000	0,0000					
CELKEM		0,4442	0,0000	0,0000	0,3864	0,0000	0,0578	0,0000				

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

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 dále také v grafické části změny územního plánu.

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

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou v platné územně plánovací dokumentaci. Zastavěné území je intenzivně využíváno, dochází k postupnému využívání navržených zastavitelných ploch, a proto vzhledem k podmínkám v území jsou navrhovány menší nové rozvojové možnosti, které doplňují ty stávající. Proto bylo v těchto případech nutné vymezit rozvojové plochy i na zemědělských pozemcích mimo zastavěné území a to z důvodu neexistence dostatečných kapacit pozemků nezemědělské půdy, nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v zastavěném území, nezastavěných plochách stavebních pozemků, stavebních proluk, či ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. Jelikož projektant nenašel jiné vhodnější řešení pro uspokojení všech potřeb na změny v území, lze považovat 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.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však navrhuje zastavitelné plochy přednostně na méně kvalitních půdách (III. třída ochrany); co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy

zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

Vývoj posledních let potvrzuje zvýšený zájem o výstavbu ve správním území městyse násobený blízkostí krajského města, výstavbou dálnice D3 včetně mimoúrovňové křižovatky a v neposlední řadě naplněností sídel ležících v těsné návaznosti na České Budějovice. V kapitole k) tohoto odůvodnění je zdůvodněno vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

DIs-1

Na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna.

Bm-32

První zábor se odehrává v již vymezené zastavitelné ploše Z76 na jihu sídla, kde je část veřejného prostranství nahrazena rozšířením plochy bydlení Bm-32. V tomto případě reaguje územní plán na návrh územní studie a upravuje vymezení veřejného prostranství tak, aby bylo navázáno na stávající uliční čáru v ulici 5. května. I po vypuštění části veřejného prostranství poskytuje návrh v zastavitelné ploše dostatek veřejných prostranství, v podstatě dochází pouze k zúžení jeho pruhu v jihovýchodní části.

Bm-34, VP-14

Na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna.

Bm-35, VP-15

Na základě nesouhlasného stanoviska byla plocha z řešení změny č. 3 vypuštěna.

Bb-1

V platném územním plánu je vymezena zastavitelná plocha Z17 s využitím pro bydlení v rodinných domech. Na základě návrhu na pořízení změny bylo přehodnoceno využití na možnost bydlení v bytových domech a současně je zastavitelná plocha rozšířena severním směrem. Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území, jejichž využití je dlouhodobě v územně plánovací dokumentaci směřováno k bydlení. Z hlediska požadavků na ochranu zemědělské půdy je intenzifikace využití zastavěného území upřednostňovaným řešením.

REi-2

Nová zastavitelná plocha pro rekreaci je vymezena na zemědělsky dlouhodobě nevyužívaných pozemcích, které jsou vklíněny mezi stávající pozemky využívané pro rekreaci a Spolský potok. V tomto případě se jedná o logické zarovnání tak, aby bylo území využito smysluplně a efektivně.

VS-6

Na západě sídla Ledenice je situován zemědělský areál, jehož intenzita využití postupně klesá. Severně mezi tímto areálem a silnicí II/157 je umístěn prosperující truhlářský provoz. Řešení změny prověřilo požadovanou možnost rozšíření stávajících provozů. V původním územním plánu byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha výroby a skladování – zemědělská výroba. Tato plocha byla následně přehodnocena změnou č. 1 na plochy občanského vybavení - sport. Jelikož záměr pro využití pro sport byl v tuto chvíli upozaděn, je na pořadu dne možnost rozšíření stávajícího truhlářského provozu. Jelikož jsou vyčerpány možnosti rozvoje uvnitř stávajícího areálu, otevřela se vlastně jediná možnost rozvoje v jihozápadním směru od stávajícího provozu s využitím části bývalého zemědělského areálu – viz vymezená plocha výroby a skladování. Dojde tak k smysluplnému využití pozemků uvnitř zastavěného území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji v území, potřebám obce, struktuře zástavby a charakteru území. V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Rozvojové záměry se opírají o fakta, kterými jsou převážně stávající využití a možnost jejich rozšíření, v případě rozšíření truhlářského provozu jediný možný rozvojový směr. Navíc jsou zastavitelné plochy vymezeny s ohledem na dopravní napojení a na dobré rozvojové předpoklady z hlediska majetkové skladby pozemků určených dlouhodobě k výstavbě. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

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

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

	podatel námítky	námítka	návrh rozhodnutí o námitce
1.	Marcela Nováková Na Zahradách 498, 373 11 Ledenice Jitka Havlínová V. Volfa 1359/18, 370 05 Č. Budějovice	Jako spoluvlastníci pozemku parcelní číslo 2634/16 v katastrálním území Ledenice uplatňují podle § 55b odst. 2 stavebního zákona následující námitku k návrhu Změny č. 3 územního plánu Ledenice po jeho veřejném projednání dle 31. 5. 2022 v budově Úřadu městysu v Ledenicích: Nesouhlasíme s touto částí navrženého koridoru dopravní infrastruktury pro jihozápadní obchvat silnice II/157, která zasahuje na náš pozemek parc. č. 2634/16 a požadujeme, aby v této části jeho východní okraj kopíroval tvar územní rezervy dle platného územního plánu Ledenice (v platném znění po změnách č. 1 a 2), tj. tak, jak byl východní okraj této rezervy upraven ve změně č. 1 územního plánu Ledenice v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z61. <i>Odůvodnění uplatněné námítky:</i> Vymezením koridoru podle předloženého návrhu Změny č. 3 územního plánu Ledenice (dále jen Změna č. 3) by došlo ke znehodnocení našeho pozemku a zásadnímu omezení možnosti jakéhokoli jeho využití. Ve zdůvodnění návrhu Změny č. 3 (v části „j“ – komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty) je uvedeno, že navržený koridor vychází ze studie proveditelnosti jihozápadního obchvatu sídla Ledenice z roku 2016. Až následně byla zpracována a schválena (datum nabytí účinnosti 11. 6. 2019) Změna č. 1 územního plánu Ledenice (dále jen Změna č. 1), která naopak vymezenou rezervu zmenšila (a to v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z61) – část územní rezervy byla změnou č. 1 zrušena. Požadujeme proto, aby navržený koridor respektoval Změnu č. 1, konkrétně jí stanovený východní okraj územní rezervy a případné rozšíření navrženého koridoru se uskutečnilo směrem západním. Domníváme se, že navrženou Změnou č. 3 by došlo k popření předchozí schválené Změny č. 1 a tím i našich oprávněných očekávání z hlediska možnosti využití našeho pozemku, čímž by nám mohla být způsobena majetková újma. V této souvislosti si dovoluujeme upozornit, že takto zásadní změna koncepce obchvatu Ledenic (resp. jeho jihozápadní části) nevzešla ze zadání Zastupitelstva obce (dle dostupných dokumentů nebyla zmíněna v žádném z usnesení č. 268, č. 296 a č. 317 jako součást zastupitelstvem projednaného a schváleného obsahu změny územního plánu). Je tedy možné, že v odůvodnění Změny č. 3 (v části „j“ – vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným způsobem) může být bod č. 13 uveden chybně. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	- námítce se nevyhovuje – Záměr prověření úpravy trasy a tím i koridoru pro umístění obchvatu sídla Ledenice bude vyřazen z obsahu změny č. 3 a přesunut do obsahu změny č. 4 územního plánu Ledenice. Tímto je námitka podaná ke změně č. 3 bezpředmětná. Teprve z projednání změny č. 4 vyvstane konečná varianta řešení obchvatu sídla Ledenice a tím dotčenost jednotlivých pozemků.

q) vypořádání připomínek

K návrhu nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č. 3 územního plánu Ledenice 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

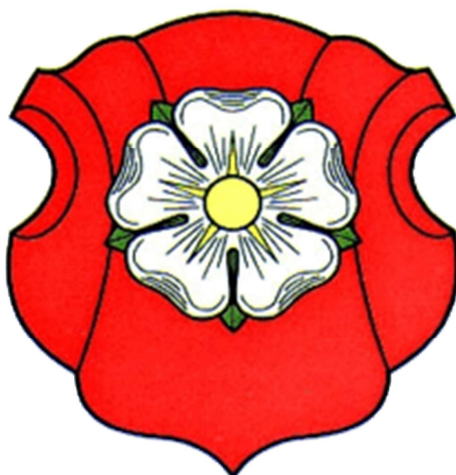
.....
Jiří Beneda
starosta městyse

.....
Ing. Michal Vazač
místostarosta městyse

příloha odůvodnění

změna č. 3 územního plánu Ledenice

text s vyznačením změn



l)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	108
----	---	-----

2) **Grafická část** územního plánu obsahuje:

- | | | |
|----|---|-------------|
| a) | výkres základního členění území v měřítku | 1 : 10 000, |
| b) | hlavní výkres v měřítku | 1 : 10 000, |
| c) | výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku | 1 : 10 000. |

a) **vymezení zastavěného území**

- zastavěné území je aktualizováno ke dni ~~15. ledna 2020~~ 1. dubna 2022 - všechna zastavěná území jsou zobrazena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese

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

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

Zásady celkové koncepce rozvoje obce:

- „rozumný“ rozvoj v mezích možností území
- respektovat život a styl života v jednotlivých sídlech vycházející z jejich postavení ve struktuře osídlení

Zásady rozvoje:

- vycházet z postavení sídel ve struktuře osídlení:
 - o Ledenice – živé lokální centrum se základní občanskou vybaveností, klidné životní prostředí, hlavní rozvoj obce, zejména bydlení sledované odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury, případně doprovázené úměrným rozvojem možností zaměstnanosti v místě, zejména rozvojem výroby a skladování
 - o Ohrazení, Ohrazeníčko, Zaliny, Zborov – využívat vhodné možnosti pro rozvoj bydlení, podporovat rozvoj kvalitní zástavby v klidném prostředí mimo hlavní dopravní trasy sledovaný rozvojem veřejné infrastruktury včetně občanské vybavenosti
 - o Růžov a ostatní solitérní lokality ponechat bez výraznějších změn
- **podporovat návaznosti** nejen na krajské město České Budějovice, ale také směrem na Borovany, případně další lokální centra osídlení
- **posílit sídlo Ledenice jako lokální správní centrum, zachovat venkovský charakter ostatních sídel**
- vytvořit podmínky pro **nárůst počtu trvale bydlících obyvatel** a zejména příchod mladých
- **vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti**
- **zlepšovat prostupnost území, zejména:**

označení zastavitelné plochy plochy dle způsobu využití	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z17 Bm-17 <u>Bb-1</u>	Ledenice - jihovýchod	bydlení	- respektovat všechny limity využití území maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, sedlová střecha;	NE	NE
Z18 Bm-18	Ledenice - severozápad	bydlení	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z19 Bm-19	Ledenice - jihozápad	bydlení	- respektovat všechny limity využití území;	NE	NE
Z20 Bm-20a Bm-20b VPz-3	Zborov - sever	bydlení veřejná prostranství	- respektovat hodnoty území: H1 (dle kapitoly b)2 výrokové části); - respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3, VL4, (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z21 Bm-22 VPz-4	Zborov - sever	bydlení veřejná prostranství	- respektovat hodnoty území: H1 (dle kapitoly b)2 výrokové části); - respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3, VL4, (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z22 Bm-23	Zborov - severozápad	bydlení	- respektovat všechny limity využití území;	NE	NE
Z23 Bm-24 VPz-5	Zborov - východ	bydlení veřejná prostranství	- komunikace napojující jednotlivé stavby řešit jako celek s dostatečnou šířkou veřejných prostranství; - respektovat hodnoty území: H1 (dle kapitoly b)2 výrokové části); - respektovat všechny limity využití území;	ANO ÚS	NE

označení zastavitelné plochy plochy dle způsobu využití	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z46 Bs-2	Ledenice - jih	bydlení	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3 a VL5 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z47 Bs-3	Ledenice - východ	bydlení	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3 a VL5 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z48 Bs-4	Ledenice - východ	bydlení	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z49 Bs-5	Ledenice - východ	bydlení	- respektovat všechny limity využití území; - respektovat hodnoty území: H1 (dle kapitoly b)2 výrokové části);	NE	NE
Z50 Bs-6	Ohrazeníčko - sever	bydlení	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3 a VL4 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z51 Bs-7	Ohrazeníčko - sever	bydlení	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3 a VL4 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z52 SOv-1	Ledenice - jih	smíšené obytné	- respektovat všechny limity využití území;	NE	NE
Z53 SOv-2	severně od Ohrazení	smíšené obytné	- převedeno do stavu		
Z54 REi-1	Svatá Voršila - sever	rekreace	- respektovat všechny limity využití území; - respektovat hodnoty území: H3 (dle kapitoly b)2 výrokové části);	NE	NE

označení zastavitelné plochy plochy dle způsobu využití	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z63 VS-3	jižně od Ohrazení	výroba skladování	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL2 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z64 VS-4	jižně od Ledenic	výroba skladování	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL1, VL2 a VL3 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z65 DIs-1	západně od Svaté Voršily	dopravní infrastruktura	- vypuštěno		
Z66 Bm-21	Ledenice - jihozápad	bydlení	- respektovat všechny limity využití území;	NE	NE
Z67 Bm-30, <u>Bm-30a</u> VP-7	Zaliny - jihovýchod	bydlení	- komunikace napojující jednotlivé stavby řešit jako celek s dostatečnou šířkou veřejných prostranství; - respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL4 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	ANO ÚS <u>pouze pro plochu Bm-30</u>	NE
Z68 Bs-8	Ledenice - západ	bydlení	- zajistit přístup k vodnímu toku; - dopravní napojení řešit ze stávající účelové komunikace, mimo silnici II. třídy;	NE	NE
Z69 TIs-1	Ledenice - jižně od sídla	technická infrastruktura	- navázat na stávající skládku; - respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL3 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE

označení zastavitelné plochy plochy dle způsobu využití	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z70 Bv-15 VP-8 VPz-10	Zborov - západně u vodojemu	bydlení	- vypuštěno		
Z71 Bv-16	Ohrazení - jihovýchod	bydlení	- zajistit dopravní napojení lokality; - respektovat všechny limity využití území a výstupní limity zejména VL2, VL3 (dle kapitoly b)1 výrokové části);	NE	NE
Z72 Bv-17	Ohrazení - severozápad	bydlení	- umístit pouze jednu zemědělskou usedlost s možností odpovídajícího zázemí a s dostatečnými plochami zeleně; - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace; - respektovat všechny limity využití území;	NE	NE
Z73 VS-5	jižně od Ohrazení	výroba a skladování	- respektovat všechny limity využití území a výstupní limity VL2 (dle kapitoly b)1 výrokové části); - zachovat minimálně 25% nezpevněných ploch s vyloučením zatravnovacích tvárnic, které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících zasakování vody;	NE	NE

c) 3. vymezení ploch přestavby

označení zastavitelné plochy plochy dle způsobu využití	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
P1 OVs-3	Ledenice - jihozápad <u>ad</u>	sport	- minimální podíl zeleně 40 % z celkové výměry plochy	NE	NE
<u>P2</u> <u>(VS-6)</u>	<u>Ledenice</u> <u>západ</u>	<u>výroba a skladování</u>	- <u>nejsou stanoveny</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>

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

Plochy bydlení - v rodinných domech venkovské -

Bv

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, kde dochází k prolínání bydlení s dalšími činnostmi zejména zemědělstvím, nerušící výrobou a službami.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a možností chovu zvířectva pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci)
 - dále je možno umisťovat 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, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení včetně zemědělských usedlostí**
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením sloužící hlavně obyvatelům obce:
 - patřící do veřejné infrastruktury (např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva)
 - komerčního charakteru, např. podnikatelská činnost charakteru drobné, např. nerušící výroba a služby (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby), obchodní činnosti místního významu (v rámci obce) do velikosti 500 m² prodejní plochy, hostinská činnost a stravování vždy doplňující bydlení
 - a dále např. tělovýchova a sport (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště) vše bez vlastního zázemí
 - penzión, ubytování jako doplňková funkce např. v rámci rodinných domů, zemědělských usedlostí
 - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)

- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, plynovody, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby
- **v ploše Z72 je možno vybudování jezdeckého areálu včetně doprovodných staveb, ustájení koní, skladů, jízdárny, výběhů, klubovny a příležitostného krátkodobého ubytování spojeného s jezdeckým areálem**

Podmíněně přípustné využití

- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesárny, klempířství, zámečnictví, pneuservis, autoservis, autoopravna, pekárna a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí, zdraví obyvatel a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití

- **bydlení formou bytového domu** mimo stávající
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení, mimo přípustné
- **obchodní činnost** zejména stavby pro obchod, které překročí místní význam zejména obsahující celkovou prodejní plochu větší než 500 m² (například velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy) mimo přípustné a podmíněně přípustné
- **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:
 - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
 - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství, chovu 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.
 - **farmové a zájmové chovy**

Plochy bydlení – v bytových domech – Bb

Charakteristika ploch

Jedná se o stávající zástavbu bytových domů, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení – zejména formou bytových domů
- veřejná prostranství
- podnikatelská činnost charakteru drobné např. nerušící výroba a služby (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra) v rámci bytových domů
- administrativa – správa a řízení (např. kanceláře uvnitř bytových domů)
- zeleň s upřednostněním původních druhů – např. sady, veřejná, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- dětská hřiště
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, řadové garáže, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení)
- odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití

Nepřípustné využití

- nové stavby pro bydlení **mimo zastavitelné plochy**
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení
- občanské vybavení mimo přípustné
- obchodní činnost včetně staveb pro obchod
- 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:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
 - zemědělství včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat

Plochy ~~veřejných prostranství~~ – veřejná zeleň –

~~VPzVZ~~

Charakteristika ploch

Jedná se o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití. Tato zeleň je vymezena zejména na významných veřejně přístupných místech a v blízkosti ploch pro bydlení a dotváří tak prostor pro relaxaci obyvatel.

Hlavní využití (převažující účel využití)

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

Přípustné využití

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zastávky a čekárny** pro veřejnou hromadnou dopravu
- **zeleň** zejména veřejná a rekreační
- **vodní plochy**
- **dětská hřiště**

Podmíněně přípustné využití

- **dopravní a technická infrastruktura** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovod, kanalizace, energetická, elektrická a komunikační vedení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny, garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem, stavby pro zemědělství
- **změny staveb, které by narušily hodnoty území**, např. nové trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování vozidel (souvislé zpevněné plochy apod.) mimo podmíněně přípustné
- **záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje** mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny

Podmínky prostorového uspořádání

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

veřejná zeleň (VP-9);

- Z23 – (Zborov) tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – v rodinných domech městské (Bm-24) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (VPz-5);
- Z24 - (Ohrazení) tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – v rodinných domech městské (Bm-25) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (VPz-8);
- Z29 - (Ohrazeníčko) tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – v rodinných domech venkovské (Bv-14);
- Z38 – (Zaliny) tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – v rodinných domech městské (Bm-29a, Bm-29b) a plochy veřejných prostranství (VP-6);
- ~~Z67 – (Zaliny) – v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha bydlení – v rodinných domech městské (Bm-30) a plochy veřejných prostranství (VP-10)~~
Bm-30 – (Zaliny) – plocha bydlení - v rodinných domech městské;
- Z70 – (Zborov) – plocha je vymezena prioritně pro bydlení (Bv-15) s vymezeným veřejným prostranstvím (VP-8) v západní části zastavitelné plochy a s veřejným prostranstvím – veřejná zeleň (VPz-10) ve východní části zastavitelné plochy; je zde podmínka minimální velikost stavebního pozemku 1500 m²;
- Bm-32 – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské;
- OV-4 – (Ledenice) plocha občanského vybavení – sport;
- Z77 – (Zborov) tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – v rodinných domech městské (Bm-33) a plochy veřejných prostranství (VP-13);
- .

- v územních studiích 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 a vstupy na jednotlivé pozemky;
- pro plochy Bm-9a, Bm-9b, Bm-9c platí, že součástí řešení jednotlivých územních studií musí být plochy veřejných prostranství přiléhající ke konkrétní ploše bydlení (VP-1a, VP-1b, VP-1c), současně je nutno v územní studii prokázat zachování prostupnosti do sousedních ploch pro bydlení a prokázání návaznosti řešení dopravní a technické infrastruktury na sousední plochy v zastavitelné ploše Z9;
- pro plochy Bm-10a, Bm-10b platí, že součástí řešení jednotlivých územních studií musí být plocha veřejných prostranství přiléhající k ploše bydlení (VP-5), současně je nutno v územní studii prokázat zachování prostupnosti do sousedních ploch pro bydlení a prokázání návaznosti řešení dopravní a technické infrastruktury na sousední plochu v zastavitelné ploše Z10;
- v územní studii pro zastavitelné plochy Z10, Z24 je nutno prokázat splnění kapacitního dopravního napojení celé lokality a splnění minimálních požadavků na veřejná prostranství zejména nejmenší šířku veřejného prostranství zpřístupňující pozemek rodinného domu;

- pro plochy Bm-32, OV-4 platí, že součástí řešení jednotlivých územních studií musí být plochy veřejných prostranství přiléhající ke konkrétní ploše bydlení, resp. občanského vybavení (VP-10, VP-11, VP-12), současně je nutno v územní studii prokázat zachování prostupnosti území a prokázání návaznosti řešení dopravní a technické infrastruktury na okolí, v řešení územní studie je dále nutno zohlednit stávající zeleň zejména v ploše veřejných prostranství VP-12;
- v územní studii pro zastavitelnou plochu Z77 řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky, v územní studii je nutno stanovit charakter zástavby (např. určité jednotící prvky nových rodinných domů);
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny ~~č. 2~~ č. 3 územního plánu.

l) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

- v zastavitelné ploše Z78 s navrhovaným využitím plochy rozhledny OVr-1 může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt

m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	52 (103)
Počet výkresů grafické části	3