

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. 2 územního plánu Ledenice

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

Zpracovatel:

Jolana Zahrádková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: leden 2020	
vypracoval: Jolana Zahrádková Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. Vlastimil Smítka	
číslo paré: 1	

Územní plán Ledenice se mění takto:

- ◆ V kapitole a) se text „vymezeno ke dni 1. ledna 2018“ nahrazuje textem „aktualizováno ke dni 15. ledna 2020“.
- ◆ V kapitole c) tabulce zastavitelných ploch se v řádku Z16 prvním sloupci nahrazuje text „Bm-16“ textem „Bs-9“.
- ◆ V kapitole c) se na konec tabulky zastavitelných ploch přidávají čtyři nové řádky, které zní:

Z76 Bm-32, OVs-4, VP-10, VP-11, VP-12	Ledenice jih	bydlení, sport	- zajistit prostupnost území zejména kapacitní propojení ulic Trockovská – 5. května - zajistit prostupnost pro pěší a cyklisty směrem do stávajícího sportovního areálu - zachovat a zakomponovat stávající veřejnou zeleň v ulici 5. května jako součást veřejného prostranství - doplnit veřejnou zeleň	ANO ÚS	NE
Z77 Bm-33, VP-13	Zborov severozápad	bydlení	- zajistit prostupnost území severním směrem do nezastavěného území - zachovat a zakomponovat stávající veřejnou zeleň lemující komunikaci směrem k vodojemu jako součást veřejného prostranství - maximálně jedno nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví – výška nadezdívky maximálně 1,2 m	ANO ÚS	NE
Z78 OVr-1	Zaliny severně od sídla	rozhledna	- nejsou stanoveny	NE	NE
Z79 (VSv-1)	Ohrazení severně od sídla	včelín	- zakomponovat stavbu do území - maximálně jedno nadzemní podlaží bez využitelného podkroví	NE	NE

- ◆ V kapitole c) poznámka pod tabulkou zastavitelných ploch zní: „dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS nebo vydáním regulačního plánu – RP“.
- ◆ V kapitole c) poznámka pod tabulkou ploch přestavby zní: „dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS nebo vydáním regulačního plánu – RP“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 4. v osmém odstavci části Ledenice se na konec doplňuje text: „ , na jihu po sportovním areálem“.

- ◆ V kapitole f) jsou mezi plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel – OVh a plochy veřejných prostranství – VP vloženy plochy občanského vybavení – rozhledna – OVr, které včetně názvu plochy a podmínek využití zní:

»

Plochy občanského vybavení - rozhledna - OVr

Jedná se o plochu, na které je možné vybudovat rozhlednu v krajině bez dalších doprovodných staveb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- stavba rozhledny

Přípustné využití

- stavba rozhledny bez obytných či pobytových místností
- technická infrastruktura obecního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení, včetně přípojek pro rozhlednu
- místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území a komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby drobné sakrální architektury
- městský mobiliář související s provozem rozhledny
- zeleň

Nepřípustné využití

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace (včetně staveb pro rodinnou rekreaci) a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu typu hygienická zařízení, ekologická a informační centra, sportoviště
- občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství, výrobu energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo to, které by souviselo s využitím pro rozhlednu
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

»

- ◆ V kapitole f) jsou mezi plochy výroby a skladování – zemědělská výroba - VSz a plochy vodní a vodohospodářské - VV vloženy plochy výroby a skladování – včelín - VSv, které včetně názvu plochy a podmínek využití zní:

„

Plochy výroby a skladování - včelín - VSv

Jedná se o plochu, na které je možné vybudovat včelín v krajině bez dalších doprovodných staveb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- stavba včelínu

Přípustné využití

- stavba včelínu (včetně skladu včelařských potřeb a zpracování medu) bez obytných či pobytových místností
- technická infrastruktura obecního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení, včetně přípojek pro včelín
- místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území a komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby drobné sakrální architektury
- zeleň

Nepřípustné využití

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace (včetně staveb pro rodinnou rekreaci) a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu typu hygienická zařízení, ekologická a informační centra, sportoviště
- občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství, výrobu energie mimo přípustné
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

„

- ◆ V kapitole k) se na konec první odrážky doplňují nové tři pododrážky, které zní: „
 - Bm-32 – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské;
 - OVs-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 kapitole k) se mezi pátou a šestou odrážku vkládá nová odrážka, která zní: „pro plochy Bm-32, OVs-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 kapitole k) se v poslední odrážce nahrazuje text „č. 1“ textem „č. 2“.

- ◆ Mezi kapitolu k) a kapitolu l) se vkládá nová kapitola, která včetně nadpisu zní: „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“.

- ◆ Dosavadní kapitola l) se označuje jako kapitola m).

- ◆ V kapitole m) je v nadpisu kapitoly vypuštěn text: „k němu připojené“.

- ◆ V kapitole m) je v posledním řádku vypuštěn text: „k němu připojené“.

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

odůvodnění

změny č. 2 územního plánu Ledenice

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny	9
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	14
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	15
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	15
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	16
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	16
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	16
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	17
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	17
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	21
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	24
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	24
n) text s vyznačením změn.....	24
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	32
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	35
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 : 50 000.

a) postup při pořízení změny

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Jelikož pořizování změny nevyžaduje zpracování variant řešení, rozhodlo Zastupitelstvo městyse Ledenice na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 2 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.

bude doplněno na základě projednávání

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 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 ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PUR“) je zahrnuto správní území městyse Ledenice do Rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, ze které však zpřesněním v zásadách územního rozvoje vypadlo.

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. Návrh změny územního plánu:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;

- brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- dává přednost komplexním řešením při stanovování způsobu využití území před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území;
- hledá vhodná řešení ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli, v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR;
- vychází z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek;
- vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídlení struktury;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťuje do co nejméně konfliktních lokalit;
- respektuje 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;
- vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability (dále také jen „USES“) a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny;
- vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny;
- vytváří podmínky pro využití přírodních zdrojů;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístěním dopravní a technické infrastruktury;
- vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území;
- podporuje propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo);
- vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny;
- zmírňuje vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, prostřednictvím obchvatů městských oblastí;
- vymezuje 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 předchází zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel;
- vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os;
- vytváří 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);
- vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení vhodným uspořádáním ploch;
 - zajišťuje územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní;
 - vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod;
 - vytváří v zastavěných územích a zastavitelných plochách podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní;
 - nevymezuje zastavitelné plochy a nepodporuje umístování veřejné infrastruktury v záplavových územích;
 - vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury;
 - vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí, které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami;
 - stanovuje podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech;
 - zohledňuje nároky dalšího vývoje území a požaduje jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu;
 - vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území, a s ohledem na to vytváří podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Návrh změny územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn v ostatních kapitolách 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 a dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace. Dále nabyl 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. Tato územně plánovací dokumentace kraje zachovává správní území obce v rozvojové oblasti OB-10.

Na řešené území zasahuje do k. ú. Zborov **rozvojová osa Jihovýchodní – Novohradská N-**

OSS, kterou návrh územního plánu plně respektuje, neboť rozvojové záměry směřuje především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu. Správní území obce nezasahují žádné plochy a koridory vymezené v ZÚR.

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).

Návrh změny územního plánu 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.

Návrh změny územního plánu 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.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, a u rázovitých sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, které podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť vhodně stanovuje koncepci v územním plánu a tím eliminuje nepříznivé dopady lidské činnosti na kvalitu životního prostředí a obytného prostředí.

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

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 záborů 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 vymezeny monofunkční plochy pro toto využití, neboť v rámci řešení návrhu nevyvstala potřeba tyto plochy vymežovat.

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

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

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

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

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

Uspořádání krajiny v širších vztazích

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

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

Řešení změny územního plánu vytváří podmínky pro využívání území a pro udržitelný rozvoj území. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění. Řešení změny územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v území určují podmínky pro využívání nezastavěného území. Řešení změny zachovává základní hodnoty území definované v územním plánu včetně jejich ochrany. Nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny nevytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability 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 změny nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin se nepočítá. Při řešení změny byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, 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 jednak druhy ploch vymezené v platném územním plánu a jednak v souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy občanského vybavení - rozhledna a plochy výroby a skladování - včelín. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území městysu. 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 „původního“ 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. Úplné znění je zpracováno do textu „platného“ územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího 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, veřejné prostranství 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 : 50 000.

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

bude doplněno na základě projednávání

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání změny územního plánu.

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“ odůvodnění územního plánu). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

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

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

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

nebyly

V návaznosti na kapitulu „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 obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověření změny využití v jižním okraji sídla Ledenice
 - byla prověřena možnost změny využití zastavitelné plochy Z16 a prověřeno využití území jižně od stávajícího sportovního areálu
2. prověření rozvoje bydlení v severozápadní části sídla Zborov
 - byla prověřena možnost rozvoje bydlení v severozápadní části sídla Zborov a vymezeny plochy tento rozvoj umožňující
3. prověření možnosti umístění včelínu včetně zázemí
 - byla prověřena možnost umístění včelínu a vymezena k tomu odpovídající plocha
4. prověření možnosti umístění rozhledny včetně zázemí
 - byla prověřena možnost umístění rozhledny a vymezena k tomu odpovídající plocha

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Hlavním úkolem změny je prověřit rozvojové možnosti v území – viz předchozí kapitola.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území ke dni 15. ledna 2020 v souladu s § 58 stavebního zákona. Tyto aktualizace jsou zobrazeny ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty zejména nové zastavěné stavební pozemky (které byly do katastru zaneseny po vydání územního plánu) dále stavební proluky a další pozemky vně intravilánu dle § 58 odst. (2) stavebního zákona, které naplňují ustanovení stavebního zákona, aby byly zařazeny do zastavěného území. Do zastavěného území byly zahrnuty části zastavitelných ploch na jihu a východě Ohrazeníčka, západě Zalin a jihu Ledenic – došlo k výstavbě budov a jejich evidenci v katastru nemovitostí. Provedená aktualizace zastavěného území reaguje na výstavbu a následnou evidenci stavebních parcel v katastru nemovitostí, popř. na užívání pozemků, které tvoří souvislý celek s budovami.

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.

Byla doplněna tabulka zastavitelných ploch o nové zastavitelné plochy. 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.

První zastavitelná plocha vyplňuje proluku mezi stávajícím sportovním areálem, stávajícími plochami bydlení a plochami pro výrobu. V rámci zastavitelné plochy je zachován dostatečný prostor pro rozvoj sportovišť a současně je využito zbylé části lokality pro rozvoj bydlení. Jedná se o logický směr rozvoje doplňující organismus sídla využívající stávající veřejnou infrastrukturu včetně kvalitního dopravního napojení celé lokality. Vymezené plochy veřejných prostranství vytváří základní kostru jak komunikační tak veřejné zeleně. Její doplnění by mělo proběhnout v rámci podrobnějšího zpracování územní studie. Při využití plochy je nutno respektovat stanovené podrobnější podmínky využití (zajistit prostupnost území zejména kapacitní propojení ulic Trockovská – 5. května – zejména vymezené plochy veřejných prostranství VP-10, VP-12, zajistit prostupnost pro pěší a cyklisty směrem do stávajícího sportovního areálu – musí prokázat územní studie, zachovat a zakomponovat stávající veřejnou zeleň v ulici 5. května jako součást veřejného prostranství – vymezená plocha veřejných prostranství VP-12, doplnit veřejnou zeleň – musí prokázat územní studie zejména s důrazem na zajištění přechodových funkcí mezi bydlením a sportem a mezi bydlením a výrobou). Jak již je zmíněno výše je pro jednotlivá využití plochy občanského vybavení – sport OV-4 a plochy bydlení – v rodinných domech městské Bm-32 stanovena podmínka využití v podobě územní studie s tím, že je nutno jako součást územní studie zahrnout také navazující veřejná prostranství a prokázat návaznosti na okolí.

Druhá zastavitelná plocha je vymezena na severozápadě Zborova. Jedná se o doplnění návrhu zástavby podél stávající komunikace k vodojemu. Komunikace je lemována významnou linií zelení, kterou je při využití plochy nutno maximálně respektovat, resp. upravit tak, aby doplnila rozvojovou plochu pro bydlení se zachováním charakteru veřejné zeleně. Plocha veřejného prostranství obsahuje stávající vzrostlou zeleň a částečně zasahuje na mimo pozemek v majetku městyse. Toto vymezení má zajistit zachování významného prvku zeleně v území. Obdobně jako pro předcházející zastavitelnou plochu jsou stanoveny podmínky využití (zajistit prostupnost území severním směrem do nezastavěného území, zachovat a zakomponovat stávající veřejnou zeleň lemující komunikaci směrem k vodojemu jako součást veřejného prostranství, maximálně jedno nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví – výška nadezdívky maximálně 1,2 m) a současně je využití plochy podmíněno územní studií. Tato podmínka má zajistit nejen podrobnější řešení lokality, ale také jasné uspořádání vztahů v území s důrazem na prostupnost území. Stanovené podmínky reagují na specifickou lokalitu zejména výškové omezení zástavby, které odpovídá geomorfologii terénu. Jedná se o pozemky vystupující k nejvyššímu místu v okolí sídla a proto je nutno dbát na přiměřenou výšku budoucí zástavby – jedno nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví, kdy výška nadezdívky nesmí překročit 1,2 m. Tímto omezením je jasně deklarována snaha předejít novým významným dominantám v území. Plocha pro bydlení je vymezena v dostatečné vzdálenosti od stávajících budov technické infrastruktury (vodojemu). Zde je snaha o položení základu případného budoucího

rozvoje v této lokalitě, kdy je cílem zachování dominantního postavení staveb vodojemu a zachování odstupu od nejbližších obytných budov, popř. zahrad v řádu cca 30 m.

Třetí a čtvrtá zastavitelná plocha jsou vymezeny pro specifická využití v podobě rozhledny a včelínu. V těchto případech se jedná o záměry ve volné krajině, jejichž umístění je předurčeno podmínkami v území.

U rozhledny je to nejvyšší bod nad sídlem Zaliny cca 536 m nad mořem. Podnět pro pořízení změny územního plánu vzešel od osadního výboru Zaliny, který navrhuje umístění rozhledny na pozemek p. č. 309/1 k. ú. Zaliny s přístupem po pozemní komunikaci v majetku městyse na pozemku p. č. 1438 k. ú. Zaliny. Záměrem je umístění turistické rozhledny a odpočinkového místa.

Včelín vzniká v návaznosti na stávající zemědělskou usedlost a provedenou výsadbu sadů v řádu několika hektarů. Dle informací žadatele o změnu územního plánu se bude jednat o stavbu včelínu v těsném sousedství sadů. Včelín bude určen pro cca 35 včelstev.

Pod tabulkami zastavitelných ploch a ploch přestavby je aktualizována poznámka tak, aby odpovídala platnému znění stavebního zákona.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Koncepce je pouze doplněna v návaznosti na novou rozvojovou plochu pod sportovním areálem v Ledenicích. V rámci vymezených ploch veřejných prostranství je nutno doplnit také systém veřejné zeleně.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny není měněna.

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

Ve zdůvodnění kapitoly c) urbanistická koncepce odůvodnění zastavitelných ploch pro rozhlednu a včelín je uvedeno, že se jedná o specifická využití ve volné krajině. Proto bylo využito možnosti a pro tyto plochy byly stanoveny speciální podmínky využití, které by měly zajistit umístění pouze těchto záměrů a zabránit skrytému jinému využití zejména pro bydlení či pobytovou rekreaci. Podmínky využití pro obě plochy jsou obdobné.

Plochy občanského vybavení - rozhledna - OVr

Tyto plochy byly do územního plánu zařazeny z důvodu umístění rozhledny severně od sídla Zaliny. Jelikož podmínky využití mají sloužit pouze pro umístění rozhledny, a staveb a zařízení, které bezprostředně s provozem souvisí, jako např. lavičky, odpadkové koše, komunikace, umělecká díla, informační tabule, atp., je přípustné využití významně omezeno a vyspecifikováno. Do těchto ploch je možné umisťovat další dopravní a technickou infrastrukturu místního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití plochy.

Nepřípustné je do těchto ploch umisťovat stavby a zařízení pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství, dopravu v klidu (jako odstavná stání, parkovací stání a garáže), a dále zamezovat přístupnosti oplocením zase mimo to, které by souviselo s hlavním využitím pro rozhlednu. atp., jelikož je tato plocha situována do volné krajiny, kde je další urbanizace zásadně nežádoucí.

Plochy výroby a skladování – včelín - VSv

Tyto plochy byly do územního plánu zařazeny z důvodu umístění včelínu severně od sídla Ohrazení. Podmínky využití mají sloužit pouze pro umístění včelínu, obdobně jako u předchozí plochy pro umístění rozhledny. V této ploše není možno navíc oplocovat ani jinak zamezovat přístupnosti. Ostatní podmínky využití jsou obdobné a zdůvodněné v ploše pro umístění rozhledny.

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

j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Kapitola se nemění.

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

Pro vymezené zastavitelné plochy na jihu Ledenic a severozápadě Zborova byla stanovena podmínka využití v podobě územní studie. V případě Ledenic se jedná o významnou rozvojovou plochu, pro kterou je podmínka podrobnější dokumentace či podkladu nesporná. Pro takto rozsáhlé území je nutno zajistit kvalitní dopravní napojení včetně napojení na stávající skelet sídla, zajistit prostupnost území a to jak pro pěší a cyklisty tak pro motorovou dopravu, vyřešit veřejná prostranství včetně veřejné zeleně. Územní studii je možno pořídit samostatně pro využití sportu a samostatně pro využití bydlení s tím, že je nutno zahrnout do řešení územní studie související veřejná prostranství. Obdobně pro plochu ve Zborově.

Dále byla upravena lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti tak, aby se vztahovala k projednávané změně č. 2.

j) 13. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Zastavitelná plocha Z78 je vymezena jako architektonicky nebo urbanisticky významná stavba, kde může architektonickou část projektové dokumentace stavby vypracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhledna, jejíž realizace bude provedena v zastavitelné ploše, bude tvořit dominantu, a proto se projektant uchýlil k možnosti vymezení plochu pro umístění architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 380/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tato podmínka je důležitá pro zachování krajinného rázu místa a jeho genia loci intenzivně využívané oblasti pro bydlení a rekreaci, kde je ochrana hodnot a charakteru území na důležitém místě. Pokud bude v ploše povolován jakýkoli stavební záměr v souladu s podmínkami využití území, musí na něj být nahlíženo, jako na veřejný zájem, při kterém je důležité zachování kulturní, přírodní a historické hodnoty místa.

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

Není změnou dotčeno. Je pouze vypuštěn nadbytečný text, který právní předpisy nepožadují.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Dvě plochy vymezené pro bydlení navazují na zastavěné území. Třetí a čtvrtá zastavitelná plocha jsou vymezeny pro specifická využití v podobě rozhledny a včelínu. V těchto případech se jedná o záměry ve volné krajině, jejichž umístění je předurčeno podmínkami v 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 vymezení 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 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 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 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 požadavkům. Celek pak vyniká 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 vypořádat 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 městy 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. Ledenice 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. Představuje uspořádání a vztahy jednotlivých složek, jimiž je sídlo utvářeno 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

a) vymezení zastavěného území

zastavěné území je ~~vymezeno ke dni 1. ledna 2018~~ aktualizováno ke dni 15. ledna 2020 - všechna zastavěná území jsou zobrazena ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu

c) urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 2. vymezení zastavitelných ploch

označení zastavitelné plochy dle způsobu využití	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno*	etapizace
Z16 Bm-16Bs-9	Ledenice - jih	bydlení	- respektovat všechny limity využití území;	NE	NE
Z76 (Bm-32, OVs-4, VP-10, VP-11, VP-12)	Ledenice jih	bydlení, sport	- <u>zajistit prostupnost území zejména kapacitní propojení ulic Trockovská – 5. května</u> - <u>zajistit prostupnost pro pěší a cyklisty směrem do stávajícího sportovního areálu</u> - <u>zachovat a zakomponovat stávající veřejnou zeleň v ulici 5. května jako součást veřejného prostranství</u> - <u>doplnit veřejnou zeleň</u>	ANO ÚS	NE
Z77 (Bm-33, VP-13)	Zborov severozáp ad	bydlení	- <u>zajistit prostupnost území severním směrem do nezastavěného území</u> - <u>zachovat a zakomponovat stávající veřejnou zeleň lemující komunikaci směrem k vodojemu jako součást veřejného prostranství</u> - <u>maximálně jedno nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví – výška nadezdívky maximálně 1,2 m</u>	ANO ÚS	NE
Z78 (OVr-1)	Zaliny severně od sídla	rozhledna	- <u>nejsou stanoveny</u>	NE	NE
Z79 (VSv-1)	Ohrazení severně od sídla	včelín	- <u>zakomponovat stavbu do území</u> - <u>maximálně jedno nadzemní podlaží bez využitelného podkroví</u>	NE	NE

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

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	sport	- minimální podíl zeleně 40 % z celkové výměry plochy	NE	NE

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

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- doplnit systém doprovodnou zelení zejména podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a vodních ploch;
- doplnit systém zejména v zastavitelných plochách;
- zeleň ochrannou a izolační uplatnit při zmírnění negativních vlivů, zejména u zemědělských areálů;
- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel;
- upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám;
- zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích;
- podporovat pozvolné přechody směrem do nezastavěného území zejména pomocí zeleně.
- respektovat a zachovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:
 - o *Ledenice*
 - centrální náměstí
 - pás zeleně lemující bezejmennou vodoteč na severní straně centra sídla ústící do rybníku Lazna včetně prostupnosti území;
 - příbřežní porosty rybníku Lazna včetně významné levobřežní svahové zeleně;
 - pás zeleně lemující Spolský potok;
 - pás zeleně navazující na soustavu vodních ploch v ose jih sídla – centrum;
 - doplnit systém zejména v rámci rozvojových lokalit – na severu sídla – prostor okolo bezejmenného rybníčku na jihozápadě sídla, pravý břeh rybníku Slavíček, jihozápadní část zastavitelné plochy nad rybníkem Lazna, veřejné zeleně v lokalitě pod hřbitovem, na jihu pod sportovním areálem.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Plochy občanského vybavení - rozhledna - OVr

Jedná se o plochu, na které je možné vybudovat rozhlednu v krajině bez dalších doprovodných staveb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- stavba rozhledny

Přípustné využití

- stavba rozhledny bez obytných či pobytových místností
- technická infrastruktura obecního významu, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení, včetně přípojek pro rozhlednu
- místní a účelové komunikace v nezbytném rozsahu pro obsluhu území a komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby drobné sakrální architektury
- městský mobiliář související s provozem rozhledny
- zeleň

Nepřípustné využití

- bydlení - včetně staveb pro bydlení
- rekreace (včetně staveb pro rodinnou rekreaci) a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu typu hygienická zařízení, ekologická a informační centra, sportoviště
- občanské vybavení - včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství, výrobu energie
- těžbu
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

Plochy výroby a skladování - včelín - VSv

Jedná se o plochu, na které je možné vybudovat včelín v krajině bez dalších doprovodných staveb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **stavba včelínu**

Přípustné využití

- **stavba včelínu** (včetně skladu včelařských potřeb a zpracování medu) bez obytných či pobytových místností
- **technická infrastruktura obecního významu**, např. vrty, studny, vodojemy, zařízení pro úpravu vody, vodovodní, kanalizační, plynovodní řady, energetická a komunikační vedení, včetně přípojek pro včelín
- **místní a účelové komunikace** v nezbytném rozsahu pro obsluhu území a komunikace pro pěší a cyklisty
- **stavby drobné sakrální architektury**
- **zeleň**

Nepřípustné využití

- **bydlení** - včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** (včetně staveb pro rodinnou rekreaci) a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu typu hygienická zařízení, ekologická a informační centra, sportoviště
- **občanské vybavení** - včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství, výrobu energie mimo přípustné
- **těžba**
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny**

k) 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

- respektovat podmínku zpracování územní studie pro využití ploch:

- Bm-4a – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské
- Bm-4b, VPz-6 – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské, plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň;
- Z5 – (Ledenice) v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha bydlení – v rodinných domech městské (Bm-5), plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (VPz-1) a (VPz-7);
- Z8 - (Ledenice) v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha bydlení – v rodinných domech městské (Bm-8);
- Bm-9a – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské;
- Bm-9b – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské;
- Bm-9c – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské;
- Bm-10a – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské;
- Bm-10b – (Ledenice) plocha bydlení – v rodinných domech městské;
- Z11- (Ledenice) v této ploše je dle způsobu využití vymezena plocha bydlení – v rodinných domech městské (Bm-11) a plochy veřejných prostranství – 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);
- 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;
- OVs-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, OVs-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;
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny ~~č.~~ č. 2 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

l)m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů ~~k němu připojené~~ grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu 52 (103)

Počet výkresů ~~k němu připojené~~ grafické části 3

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	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasazení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahradá	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
Bm-32	1,7309		1,7309					1,7309			0,0000	NE
Bm-33	0,5370	0,5370						0,5370			0,0000	NE
VP-11	0,1968		0,1968					0,1968			0,0000	NE
VP-12	0,1561		0,1561					0,1561			0,0000	NE
VP-13	0,2808	0,2808						0,2808			0,0000	NE
OVs-4	1,8072	1,8072						1,3943		0,4129	0,0000	NE
OVR-1	0,0525	0,0525						0,0525			0,0000	NE
VSV-1	0,0302	0,0302						0,0302			0,0000	0,0302
CELKEM	4,7915	2,7077	2,0838	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	4,3786	0,0000	0,4129	0,0000	

využití plochy	celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	nově navrženo oproti předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy bydlení - v rodinných domech městské	2,2679	0,0000	2,2679
plochy veřejných prostranství	0,6337	0,0000	0,6337
plochy občanského vybavení - sport	1,8072	0,0000	1,8072
plochy občanského vybavení - rozhledna	0,0525	0,0000	0,0525
plochy výroby a skladování - včelín	0,0302	0,0000	0,0302
celkem	4,7613	0,0000	4,7613

Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

Řešením změny se předpokládá dotčení investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby a zemědělské usedlosti nejsou zasaženy a ani jejich využití nebude změnou narušeno.

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 v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

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

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci 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 nové rozvojové možnosti, které doplňují ty stávající. Proto bylo v těchto případech nutné stanovit rozvojové plochy i na zemědělských pozemcích mimo zastavěné území a to z důvodu neexistence dalších dostatečně kapacitních odpovídajících 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.

Změna navrhuje zábory čtyři lokality, resp. konkrétní záměry, které jsou součástí změny územního plánu. 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. V kapitole k) tohoto odůvodnění je zdůvodněno vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

První zastavitelná plocha vyplňuje proluku mezi stávajícím sportovním areálem, stávajícími plochami bydlení a plochami pro výrobu. Jedná se o pozemky vedené a užívané jako trvalý travní porost ve III. třídě ochrany navazující na stávající sportovní areál. Tím je jejich využití předurčeno, protože sportovní areál není možné žádným jiným směrem plošně rozvíjet. Jedná se o jediný možný rozvojový směr, kam lze plošně sportoviště rozšiřovat. Navržená

zastavitelná plocha navazuje přímo na stávající sportovní areál a využívá veškerou stávající infrastrukturu. Nedochází tak k žádnému dalšímu zbytečnému navyšování záborů zemědělské půdy. V rámci zastavitelné plochy je zachován dostatečný prostor pro rozvoj sportovišť a současně je využito zbylé části lokality pro rozvoj bydlení tak, aby byla lokalita využita účelně. Jedná se o logický směr rozvoje doplňující organismus sídla využívající stávající veřejnou infrastrukturu včetně kvalitního dopravního napojení celé lokality. Pro jednotlivá využití plochy občanského vybavení – sport OV-4 a plochy bydlení – v rodinných domech městské Bm-32 stanovena podmínka využití v podobě územní studie s tím, že je nutno jako součást územní studie zahrnout také navazující veřejná prostranství a prokázat návaznosti na okolí.

Druhá zastavitelná plocha je vymezena na severozápadě sídla Zborov. Jedná se o doplnění návrhu zástavby podél stávající komunikace k vodojemu. Komunikace je lemována významnou linií zelení, kterou je při využití plochy nutno maximálně respektovat, resp. upravit tak, aby doplnila rozvojovou plochu pro bydlení se zachováním charakteru veřejné zeleně. Pozemky jsou zahrnuty do III. třídy ochrany zemědělské půdy – průměrné produkční půdy. V sídle je nutno uvést připravované využití velké zastavitelné plochy Z21 na severu sídla, kde je vydáno územní rozhodnutí na ZTV pro celou plochu a je připraveno geometrické rozdělení pozemku. Zastavitelná plocha vhodně navazuje na organismus sídla s využitím stávající pozemní komunikace s doprovodnou zelení. Tím nedochází k nepřiměřenému zásahu do organizace zemědělského půdního fondu ani ztížení obhospodařování. Hydrologické a odtokové poměry ani síť zemědělských účelových komunikací nejsou návrhem změny narušovány. Navržené řešení považujeme ve srovnání s jinými možnými za nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Třetí a čtvrtá zastavitelná plocha jsou vymezeny pro specifická využití v podobě rozhledny a včelínu. V těchto případech se jedná o záměry ve volné krajině, jejichž umístění je předurčeno podmínkami v území. U rozhledny je to nejvyšší bod nad sídlem Zaliny cca 536 m nad mořem. Podnět pro pořízení změny územního plánu vzešel od osadního výboru Zaliny, který navrhuje umístění rozhledny na pozemek p. č. 309/1 k. ú. Zaliny s přístupem po pozemní komunikaci v majetku městyse na pozemku p. č. 1438 k. ú. Zaliny. Záměrem je umístění turistické rozhledny a odpočinkového místa. Včelín vzniká v návaznosti na provedenou výsadbu sadů v řádu několika hektarů. Dle informací žadatele o změnu územního plánu se bude jednat o stavbu včelínu v těsném sousedství sadů. Včelín bude určen pro cca 35 včelstev. Jedná se o stavbu, resp. využití, které přímo souvisí se zemědělskou činností na okolních zemědělských pozemcích. Cílem změny je v území umístit pouze a jen stavby, pro které byly podány návrhy. Ostatní využití jsou nepřipustná.

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 sportovního areálu 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 nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

q) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

Poučení:

Proti změně č. 2 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

.....
Jiří Beneda
starosta městyse

.....
Ing. Michal Vazač
místostarosta městyse