

Obec Světce

Zastupitelstvo obce Světce 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. 1 územního plánu Světce

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Světce	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Petra Vozábalová funkce: vedoucí oddělení územního plánování, Městský úřad Jindřichův Hradec podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Jitka Smítková Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: duben 2024	
vypracoval: Jitka Smítková Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Vlastimil Smítka	
číslo paré:	

I. změna územního plánu Světce

Územní plán Světce se mění takto:

- ◆ Na konec názvu kapitoly a) byl vložen text ve znění „, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno“.
- ◆ V kapitole a) na prvním řádku bylo nahrazeno slovo „vymezeno“ slovem „aktualizováno“.
- ◆ V kapitole a) na konci prvního řádku bylo datum „1. března 2013“ nahrazeno datem „29. května 2023“.
- ◆ Název kapitoly c) nově zní: „urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
- ◆ V kapitole c) byl na konec názvu podkapitoly c)1. vložen text ve znění: „včetně urbanistické kompozice“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem Světce v páté odrážce bylo za pomlčkou nahrazeno slovo „západ“ slovem „jih“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem Světce v šesté odrážce, druhé pododrážce na konci prvního řádku bylo ve slově „navržena“ nahrazeno poslední písmeno „a“ písmenem „y“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem Světce v šesté odrážce, druhé pododrážce na druhém řádku bylo ve slově „plocha“ nahrazeno písmeno „a“ písmenem „y“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem Světce v šesté odrážce, druhé pododrážce na druhém řádku byl mezi slova „severovýchodním“ a „směrem“ vložen text ve znění: „a jižním“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)1. pod nadpisem Světce byla do šesté odrážky vložena třetí pododrážka ve znění: „respektovat rozvoj výroby a skladování v jihozápadní části sídla“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na prvním řádku byl vypuštěn obsah druhého, třetího a pátého sloupce.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na prvním řádku zní

obsah čtvrtého sloupce: „vypuštěno změnou č. 1“.

- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na druhém řádku byl vypuštěn obsah druhého, třetího a pátého sloupce.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na druhém řádku zní obsah čtvrtého sloupce: „vypuštěno změnou č. 1“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na čtvrtém řádku byl vypuštěn obsah druhého, třetího a pátého sloupce.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na čtvrtém řádku zní obsah čtvrtého sloupce: „využito“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na pátém řádku byl vypuštěn obsah druhého, třetího a pátého sloupce.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na pátém řádku zní obsah čtvrtého sloupce: „vypuštěno změnou č. 1“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na osmém řádku byl vypuštěn obsah druhého, třetího a pátého sloupce.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c)2. v tabulce zastavitelných ploch na osmém řádku zní obsah čtvrtého sloupce: „využito“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2 se na konec tabulky zastavitelných ploch vkládá devět nových řádků ve znění:

”

Z10 (VSz-2)	Světce – jihozápad sídla	výroba a skladování	- dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - minimalizovat vnímání jako negativní pohledové dominanty včetně odclonění zelení směrem k plochám pro bydlení - respektovat urbanisticky hodnotný prostor - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2	NE
Z11 (Bv-8, Bv-14, VP-2)	Světce – jih sídla	bydlení – venkovské, veřejné prostranství	- dopravní napojení řešit ze silnice III/12826 - zajistit pozvolný přechod do nezastavěného území - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL6	ANO ÚS
Z12			- vypuštěno na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu	

(Bv-9, VP-3)				
Z13 (Bv-10)	Světce – střed sídla	bydlení – venkovské	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení řešit ze silnice III/12826 - navázat na hodnotnou zástavbu v sídle zejména architektonickým výrazem budov, umístěním budov na pozemku - zohlednit a navázat na charakteristické znaky okolních budov v lokalitě zejména architektonickým výrazem budov (jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru, maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, sedlová střecha se sklonem 38° – 45°, výrazně obdélníkový půdorys) - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL6 	NE
Z14 (Bv-11)	Světce – východ sídla	bydlení – venkovské	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení řešit ze stávající místní komunikace - v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - zachovat charakter zástavby - navázat na zástavbu a zohlednit charakteristické znaky okolních budov v lokalitě zejména architektonickým výrazem budov (jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru, maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, sedlová střecha bez valby či polovalby se sklonem 38° – 45°, výrazně obdélníkový půdorys), umístěním budov na pozemku obdobně jako čp. 40 - zachovat prostupnost území směrem k čp. 19 	NE
Z15 (Bv-12)	Světce - severovýchod	bydlení – venkovské	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení řešit ze stávající pozemní komunikace - v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - zachovat charakter zástavby - navázat na zástavbu a zohlednit charakteristické znaky okolních budov v lokalitě zejména architektonickým výrazem budov (jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru, maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, sedlová střecha bez valby či polovalby se sklonem 38° – 45°, výrazně obdélníkový půdorys), umístěním budov na pozemku včetně 	NE

			stavební čáry	
Z16 (Bv-13)	Světce – sever	bydlení – venkovské	- dopravní napojení řešit ze silnice III/12825 - zachovat charakter zástavby - navázat na zástavbu a zohlednit charakteristické znaky okolních budov v lokalitě zejména architektonickým výrazem budov (jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru, maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, sedlová střecha bez valby či polovalby se sklonem 38° – 45°, výrazně obdélníkový půdorys), umístěním budov na pozemku včetně stavební čáry - respektovat výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL6	NE

“

◆ Název kapitoly d) nově zní: *„konceptce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.*

◆ V kapitole d) podkapitole d)3. je ve druhé odrážce za pomlčkou nahrazen text: *„nově navržena“* textem: *„např.“*.

◆ Na konec kapitoly d) se vkládá nová podkapitola, která včetně názvu zní:

„Konceptce obrany a bezpečnosti státu

- konceptce obrany a bezpečnosti státu je zajištěna respektováním vymezených území chránících provoz zařízení důležitých pro obranu a bezpečnost státu. Nové záměry ministerstva obrany nejsou navrhovány.“

◆ Název kapitoly e) nově zní: *„konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“.*

◆ Název kapitoly f) nově zní: *„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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.*

- ◆ V kapitole f) Plochách zeleně – soukromé a vyhrazené – Zsv je v podmíněně přípustném využití ve třetí odrážce třetím řádku doplněn mezi slova „bazény,“ a „drobné“ text ve znění: „*pergoly, seníky, sklady na nářadí, včelíny,*“.
- ◆ V kapitole f) Plochách zeleně – přírodního charakteru – Zp v podmíněně přípustném využití je do první odrážky mezi první a druhou pododrážku vložena pododrážka nová ve znění: „*na pozemcích p. č. 50/20, 50/18, 1112/1 a 49/4 – stavební záměry sloužící obecním účelům zejména patřící do veřejné infrastruktury*“.
- ◆ V kapitole f) Plochách zeleně – přírodního charakteru – Zp v podmíněně přípustném využití je z první odrážky vypuštěna poslední pododrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách zemědělských – ZE v podmíněně přípustném využití je z druhé odrážky vypuštěna druhá pododrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách zemědělských – ZE v nepřípustném využití je vypuštěna první odrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách zemědělských – ZE v nepřípustném využití je do třetí odrážky třetího řádku mezi slovo „nerostů“ a pomlčku vložen text ve znění: „*, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu*“.
- ◆ V kapitole f) Plochách zemědělských – ZE v nepřípustném využití je mezi třetí a čtvrtou odrážku vložena odrážka nová ve znění: „*výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.
- ◆ V kapitole f) Plochách lesních – LE v podmíněně přípustném využití je z první odrážky vypuštěna druhá pododrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách lesních – LE v nepřípustném využití je vypuštěna první odrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách lesních – LE v nepřípustném využití je do čtvrté odrážky třetího řádku mezi slovo „nerostů“ a pomlčku vložen text ve znění: „*, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu*“.
- ◆ V kapitole f) Plochách lesních – LE v nepřípustném využití je mezi čtvrtou a pátou odrážku vložena odrážka nová ve znění: „*výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů*“.
- ◆ V kapitole f) Plochách přírodních – PŘ v podmíněně přípustném využití je z první odrážky vypuštěna poslední pododrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách přírodních – PŘ v nepřípustném využití je vypuštěna první odrážka.

- ◆ V kapitole f) Plochách přírodních – PŘ v nepřipustném využití je do čtvrté odrážky třetího řádku mezi slovo „nerostů“ a pomlčku vložen text ve znění: „ , pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu“.
- ◆ V kapitole f) Plochách přírodních – PŘ v nepřipustném využití je mezi čtvrtou a pátou odrážku vložena odrážka nová ve znění: „výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ V kapitole f) Plochách smíšených nezastavěného území – SNÚ v podmíněně přípustném využití je z první odrážky vypuštěna poslední pododrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách smíšených nezastavěného území – SNÚ v nepřipustném využití je vypuštěna první odrážka.
- ◆ V kapitole f) Plochách smíšených nezastavěného území – SNÚ v nepřipustném využití je do čtvrté odrážky třetího řádku mezi slovo „nerostů“ a pomlčku vložen text ve znění: „ , pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu“.
- ◆ V kapitole f) Plochách smíšených nezastavěného území – SNÚ v nepřipustném využití je mezi čtvrtou a pátou odrážku vložena odrážka nová ve znění: „výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů“.
- ◆ Na konec názvu kapitoly h) byl vložen text ve znění „ , s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“.
- ◆ Na konec názvu kapitoly i) byl vložen text ve znění „podle § 50 odst. 6 stavebního zákona“.
- ◆ Mezi kapitoly i) a j) byly vloženy nové kapitoly, které včetně nadpisu zní:

”

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

Západně od Světců jsou vymezeny plochy územní rezervy pro bydlení. Platí, že dosavadní využití území dotčené navrženými plochami územní rezervy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití.

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

- podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelnou plochu:

○ Z11 (Bv-8, Bv-14, VP-2) – bydlení, veřejné prostranství

- územní studie bude řešit předpokládanou parcelaci, veřejná prostranství s dostatečnou šíří, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravních vstupů do konkrétní lokality jako celku
- v územní studii je nutno respektovat navrženou základní kostru veřejných prostranství, je nutno zachovat prostupnost území směrem do volné krajiny
- prověřit provázání se stávajícím sídlem zejména s ohledem na pro pěší a cyklisty
- dle potřeby může územní studie řešit též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky
- územní studie určí jednotící prvky pro novou zástavbu tak, aby z nové zástavby mohl vzniknout urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor zejména základní podmínky plošného a prostorového uspořádání
- lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu

“

◆ Kapitola j) se nově značí jako l)

◆ V nadpisu kapitoly nově značené jako l) je z nadpisu vypuštěn text: „k němu připojené“.

◆ V kapitole k) druhém řádku je vypuštěn text „k němu připojené“.

◆ V kapitole k) závěru je vypuštěn text:

- „ - výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.“

Počet listů (stran) změny územního plánu	5 (9)
Počet výkresů grafické části	2

odůvodnění změny č. 1 územního plánu Světce

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny územního plánu	12
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	12
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.....	20
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	21
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	22
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	23
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	23
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	23
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	24
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	25
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	35
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	38
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	38
n) text s vyznačením změn	38
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	38
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	42
q) vypořádání připomínek.....	42

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

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešených území v měřítku 1 : 15 000.

a) postup při pořízení změny územního plánu

Na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu změny obsažených zejména v kapitole e) 2. zprávy o uplatňování ÚP Světce pořídil pořizovatel pro obec zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Světce.

Po předání a kontrole návrhu změny bylo pořizovatelem zahájeno řízení o Změně č. 1 dle § 55b odst. 2 stavebního zákona. Oznámení o konání veřejného projednání spolu s informacemi o vystaveném návrhu změny bylo pořizovatelem doručeno veřejnou vyhláškou ze dne 9. 10. 2023 pod č.j. VÚP/58672/23 zveřejněnou na kamenné a elektronické úřední desce obce Světce a města J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno (od 11. 10. 2023 do 28. 11. 2023) s datem uskutečnění veřejného projednání 20. 11. 2023 a uvedení místa a doby vystavení návrhu změny ÚP k veřejnému nahlédnutí. Návrh změny ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Světce a na Městském úřadu Jindřichův Hradec. Též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách obce Světce a města Jindřichův Hradec po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška dále obsahovala dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek a námitek v návrhu změny.

Pořizovatel k veřejnému projednání přizval oznámením ze dne 9. 10. 2023 pod č.j. VÚP/58803/23 obec Světce, sousední obce, dotčené orgány a informoval oprávněné investory.

V zákoně stanovené lhůtě byla uplatněna písemná stanoviska dotčených orgánů. Námítky a připomínky nebyly uplatněny. Přehled stanovisek a jejich vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek sousedních obcí, připomínek a námitek veřejnosti k návrhu Změny č. 1 ÚP Světce (zkrácený postup)“, která je součástí spisu. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) vydal nesouhlasné stanovisko. Nesouhlasil s vymezením zastavitelných ploch Z12 (plochy pro bydlení BV-9 a veřejná prostranství VP-3) a Z10 (plocha pro výrobu a skladování VSz-2). Ostatní dotčené orgány podaly souhlasná stanoviska s navrhovaným řešením – více viz kap. e) odůvodnění.

Dne 4. 12. 2023 proběhlo dohodovací jednání ohledně negativně vyhodnocených zastavitelných ploch ze strany dotčeného orgánu ochrany ZPF.

Pořizovatel s určeným zastupitelem v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednávání a zpracoval požadavky na úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována. Z požadavků se jednalo o doplnění textových poznámek ohledně koncepce obrany. S orgánem ZPF byla uzavřena dohoda vypořádání stanoviska. Plocha Z12 byla zcela vypuštěna. Plocha Z10 byla dostatečně odůvodněna pro její zachování a orgán ochrany ZPF souhlasil.

Poté byly zpracovány požadavky na úpravu návrhu změny, které se týkaly dopracování návrhu do podoby pro opakované veřejné projednání.

další postup bude doplněn na základě pořizování

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

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též také „politika“ či „PÚR“) nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce Světce **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy 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 podléhajícím dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

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

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

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, změna územního plánu reaguje na změny v právních předpisech a stanovuje nové podmínky využití pro plochy zejména v nezastavěném území – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematiky 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 územního plánu se této problematiky 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 územního plánu se této problematiky 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 územního plánu se této problematiky 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 územního plánu se nedotýká;*
 - *problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcie 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 vymežování 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 územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých*

pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

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

Návrh změny č. 1 územního plánu Světce není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

Ze ZÚR nevyplývají žádné konkrétní požadavky, neboť **správní území obce Světce není součástí:**

- rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového ani nadmístního významu;
- specifické oblasti krajského významu;
- plochy či koridoru nadmístního významu dopravní infrastruktury;
- plochy či koridoru nadmístního významu technické infrastruktury;

Zásadami územního rozvoje jsou stanoveny tyto **prvky územního systému ekologické stability**:

- regionální biocentrum 693 – Dešterská hora – *zpřesněno dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci,*
- regionální biokoridor 466 – Na Stráni – Dešterská hora – *zpřesněno dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci,*
- regionální biokoridor 468 – Mnich – Dešterská hora – *zpřesněno dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci.*

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 obce včetně změny č. 1 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 obce včetně změny č. 1 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 obce včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné

úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;

- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vylučuje nekonceptní formy využívání volné krajiny při vymezení zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a 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 obce včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepcie ochrany a rozvoje přírodních hodnot:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepcie ochrany a rozvoje kulturních hodnot:**

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepcie ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:**

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

Návrh změny ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina lesoplní** – která reprezentuje celé správní území obce, jelikož platná územně plánovací dokumentace včetně změny:

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků a nepřipouští vymizení prvků stávajících – *vymezené plochy včetně jejich využití*,
- podporuje retenční schopnosti krajiny – *podmínky využití ploch, koncepce protierozních opatření a ochrana před povodněmi*,
- podporuje respektování historických znaků kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel a umožňuje jejich vhodnou dostavbu – *urbanistická koncepce, koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – *komplexní zdůvodnění*.

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 sídelní 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. 26 Táborsko-soběslavská krajinná oblast a 28 Jindřichohradecká krajinná oblast a v krajinných typech:

- **č. 12** – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně 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 hodnotně zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- **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 revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- **č. 19** – Výrazně zvlněný až členitý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídel (zastavitelné plochy) ležící ve výrazně zvlněném až členitém 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 sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změny ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní,

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

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

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

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

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

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

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

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

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

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to

jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je 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.

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

Na základě požadavku Ministerstva obrany ke zprávě o uplatňování je doplněno do odůvodnění a koordinačního výkresu upozornění, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany LK TSA, LK TRA – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách. Dále do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb.

K návrhu změny č. 1 ÚP Světce projednávané dle § 52 ve smyslu § 55b stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

Městský úřad Jindřichův Hradec Odbor životního prostředí, Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, Ministerstvo obrany, Jč kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ochrany přírody, Ministerstvo vnitra, Jč kraj Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, Krajská hygienická stanice. Ostatní dotčené orgány neuplatnily stanoviska.

Uplatněná stanoviska byla souhlasná s výjimkou dotčeného orgánu Odboru životního prostředí Jihočeského kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno do odůvodnění upozornění, že koncepce obrany a bezpečnosti státu je na správním území obce zajištěna respektováním vymezených zájmových území Ministerstva obrany.

Vypořádání požadavku dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“):

Dne 21. 11. 2023 bylo doručeno nesouhlasné stanovisko orgánu ZPF č. j. 137634/2023. Nesouhlas se vztahoval na zastavitelné plochy Z12 z důvodu narušení organizace ZPF a Z10 z důvodu nevhodného zásahu do bloků obdělávaných pozemků. Na dohodovacím jednání, které se konalo 4. 12. 2023 se vedla diskuze ohledně negativně vyhodnocených zastavitelných ploch. Bylo dohodnuto vyřazení plochy Z12 (BV-9 a VP-3) z návrhu změny ÚP.

Dne 22. 1. 2024 bylo řešení Změny č. 1 ÚP s dotčeným orgánem ZPF dohodnuto.

V průběhu pořizování změny územního plánu nebyl řešen rozpor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu na základě zprávy o uplatňování územního plánu Světce:

1. p. č. 994/2 – část pozemku, navazující na zastavěné území, zahrnout do ploch výroby a skladování
 - část pozemku byla vymezena pro rozvoj výroby a skladování
2. p. č. 35, 38 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské
 - část pozemku p. č. 35 byla vymezena pro rozvoj bydlení
3. p. č. 184/5 – vymežit plochu výroby a skladování
 - pozemek byl vymezen pro funkci výroby a skladování
4. p. č. 855/25 – vymežit plochu pro chatu
 - pozemek byl vymezen pro rozvoj bydlení
5. p. č. 487/2 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské
 - pozemky byly vyhodnoceny jako nevhodné pro rozvoj bydlení s ohledem na nevyřešené vazby na dopravní a technickou infrastrukturu, důvody nezařazení - viz kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
6. p. č. 478 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské
 - pozemky byly vyhodnoceny jako nevhodné pro rozvoj bydlení, důvody nezařazení - viz kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
7. p. č. 855/14, 791, 793/1 – vymežit plochy s funkcí BV – bydlení venkovské
 - části pozemků byly vymezeny pro rozvoj bydlení, vypuštěno na základě nesouhlasného stanoviska
8. p. č. 814/3 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské
 - část pozemku byla vymezena pro rozvoj bydlení
9. p. č. 645/1, 645/2, 600, 601/2, 473/7, 494, 495 – vymežit plochu s funkcí bydlení
 - část pozemku p. č. 645/2 byla vymezena pro rozvoj bydlení, ostatní pozemky byly vyhodnoceny jako nevhodné pro rozvoj bydlení a to i v rámci správy o uplatňování, důvody nezařazení - viz kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
10. p. č. 384 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské

- část pozemku byla vymezena pro rozvoj bydlení
11. p. č. 808, 809/1 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské
 - pozemky byly vymezeny pro rozvoj bydlení
 12. p. č. 862/12 – vymežit plochu pro výstavbu RD
 - pozemek byl vymezen pro rozvoj bydlení
 13. vypuštění ploch Bv-1, Bv-2 a Bv-5
 - plochy Bv1, Bv-2 a Bv-5 byly vypuštěny z ploch bydlení
 14. p. č. 50/20, 50/18, 1112/1, 49/4 – vymežit plochu pro umístění přístřešku pro obecní účely
 - připuštěno v rámci podmíněně přípustného využití v ploše zeleně – přírodního charakteru
 15. plochy Z4, Z8 využity
 - plochy Z4, Z8 vypuštěny z textové části, v grafické části převedeny do stavu
 16. zohlednit změnu legislativy
 - zohledněno
 17. zaktualizovat zastavěné území
 - zastavěné území bylo aktualizováno
 18. prověření podmínek v nezastavěném území - § 18 stavebního zákona
 - podmínky byly prověřeny a upraveny – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění
 19. prověřit aktuálnost vymezení plochy VP-1
 - plocha VP-1 byla prověřena a ponechána beze změny
 20. p. č. 1035 – vymežit severní část tohoto pozemku pro výstavbu RD
 - požadavek nebyl zařazen do změny č. 1 – majitel od záměru upustil

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven na základě schválené zprávy o uplatňování:

1. p. č. 994/2 – část pozemku, navazující na zastavěné území, zahrnout do ploch výroby a skladování
 - Pozemek p. ř. 994/2 tvoří jižní humna k zemědělské usedlosti čp. 2. Majitel dlouhodobě v území zemědělsky hospodaří. Změna reaguje na jeho rozvíjející se hospodářskou činnost a umožňuje rozšíření zázemí pro zemědělství na část výše uvedeného pozemku. Pozemek navazuje na zastavěné území, je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Vzhledem k hodnotám území jsou stanoveny podrobnější podmínky využití plochy, které mají zachovat charakter zástavby v lokalitě.
2. p. č. 35 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské

- Oba pozemky se nachází u částečně solitérního statku na severovýchodě sídla v blízkosti křižovatky silnic II/128 a III/12825. Oba pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada a tvoří souvislý celek s rodinným domem čp. 29. Proto jsou také dle platného územního plánu součástí zastavěného území s využitím stávající plochy zeleně – soukromé a vyhrazené. Záměrem majitele je výstavba pro bydlení. Severní část pozemku p. č. 35 je navržena k využití pro bydlení. Jižní část tohoto pozemku a pozemek p. č. 38 budou nadále sloužit jako zahrady, tj. budou tvořit zázemí stavbám pro bydlení. Současně byl rozšířen příkladný výčet podmíněně přípustných staveb – blíže viz níže v této kapitole. Navrhovanou výstavbou dojde k logickému využití vnitřních rezerv sídla. Jelikož se jedná o potencionální výstavbu v těsném sousedství hodnotné zemědělské usedlosti, jsou změnou stanoveny podrobnější podmínky pro zachování charakteru zástavby.
3. p. č. 184/5 – vymezení plochy výroby a skladování
- Pozemek p. č. 184/5 je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha manipulační plocha. Jde o pozemek na jihu stávajícího zemědělského areálu uvnitř zastavěného území. Jelikož se jedná o integrální součást stávajícího zemědělského areálu je změnou navrženo jeho vymezení jako stávající plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.
4. p. č. 855/25 – vymezení plochu pro chatu
- Jde o pozemek u silnice III/12826 navazující dle platné územně plánovací dokumentace na zastavěné území. Žadatel požadoval pozemek vymezení pro umístění chaty. Pořizovatel nedoporučil vymezení plochu pro rekreaci. Hlavní náplní sídla je obytná funkce a z tohoto předpokladu také vychází navržené řešení změny. V návaznosti na další podněty byla prověřena celá lokalita na jihovýchodě sídla - po obou stranách silnice III/12826 až ke stávající vodní ploše na jedné straně a solitérní stavbě rodinného domu na straně druhé. Jedním z hlavních požadavků změny je prověření zastavitelných ploch v platném územním plánu. V rámci hlavního rozvojového směru na západě sídla (oboustranné obestavení silnice II/128, zastavitelné plochy Z1 (Bv-1), Z2 (Bv-2)) nedošlo během platnosti územního plánu k žádnému využití pro bydlení ani jiné změně, která by korespondovala s návrhovými plochami, a dle dostupných informací toto využití není ani připravováno. S ohledem na tuto zásadní skutečnost byly zastavitelné plochy vypuštěny a nahrazeny pouze územní rezervou. Jejich zastavění je tak možno v budoucnu prověřit zejména s ohledem na konkrétní požadavky. A právě na základě této změny je hlavní rozvojový směr přesunut na jihovýchod sídla, reprezentovaný oboustranným obestavením silnice III/12826. Pozemek p. č. 855/25 je tak součástí většího celku navrhovaného pro rozvoj bydlení.
- Navržené zastavitelné plochy navazují na stávající urbanistickou strukturu sídla, odpovídají jeho rozvojovým tendencím orientovaným na obestavování stávajících komunikací. Přirozenou hranicí rozvoje směrem do nezastavěného území je stávající vodní plocha a solitérní rodinný dům, za nímž východním směrem se další rozvoj sídla, a to ani v delším časovém horizontu, nepředpokládá. Pro obě plochy je stanovena podmínka územní studie, jejímž úkolem bude nejenom podrobnější rozčlenění plochy na jednotlivé pozemky, ale také stanovení jednotného charakteru nově vznikající zástavby pro bydlení. Z hlediska záborů zemědělské půdy se jedná o jednoznačně pozitivní změnu,

neboť vypouštěné plochy Z1, Z2 se celé nachází na I. třídách ochrany zemědělského půdního fondu a také jsou evidované v půdních blocích v rámci veřejného registru půdy. Oproti tomu nově navržené zastavitelné plochy jsou v oblasti, kde dochází ke střídání různých tříd ochrany s převahou III. třídy ochrany. Právě v této výměně zastavitelných ploch je mimo jiných spatřován veřejný zájem, kdy změna navrhuje rozvoj bydlení na méně kvalitních půdách. Proto ani okrajové zásahy nově navržených zastavitelných ploch do kvalitních tříd ochrany nelze považovat za je diskvalifikující.

5. p. č. 487/2 – vymežit plochu s funkcí Bv – bydlení venkovské

→ Pozemek p. č. 487/2 je bez přímé návaznosti na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Do vyřešení odpovídajícího dopravního napojení pozemku je jeho prověření ve změně územního plánu předčasné. Důvodem je i skutečnost, že nové zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. A pokud by zastavění tohoto pozemku bylo nereálné, je kontraproduktivní tuto plochu vymežovat zejména s ohledem na budoucí požadavky na výstavbu.

6. p. č. 478 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské

→ Sídlo Světce má unikátní urbanistickou strukturu zastoupenou zejména ve východní části hodnotnou vzdušnou zástavou zemědělských usedlostí, kterou je zcela nevhodné dále zahušťovat. Po prověření situace na místě projektant dospěl k závěru, že rozšiřováním zástavby dle uvedených požadavků by došlo k narušení základních hodnot území. Tento požadavek, resp. dotčené pozemky v něm uvedené zcela nevhodně zahušťují lokalitu roztroušené zástavby.

7. p. č. 855/14, 791, 793/1 – vymežit plochy s funkcí BV – bydlení venkovské

→ Jedná se o pozemky u silnice III/12826. Požadavek navazuje na další záměry v této oblasti – v návrhu pro veřejné projednání byly vymezeny dvě nové zastavitelné plochy podél komunikace III. třídy – části pozemků tohoto záměru jsou zahrnuty do nově vymezených ploch pro bydlení – viz výše bod 4. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla zastavitelná plocha Z12 skládající se z ploch Bv-9 a VP-3 vypuštěna z řešení změny č. 1 UP Světce. Pozemek p. č. 493/1 tak zůstávající v územně plánovací dokumentaci obce součástí plochy zemědělské.

8. p. č. 814/3 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské

→ Jedná se o pozemek u silnice III/12826. Tento požadavek navazuje na další záměry v této oblasti – byly vymezeny dvě nové zastavitelné plochy podél komunikace III. třídy – část pozemku tohoto záměru je zahrnuta do nově vymezené plochy pro bydlení – viz výše bod 4.

9. p. č. 645/2 – vymežit plochu s funkcí bydlení

→ Sídlo Světce má unikátní urbanistickou strukturu zastoupenou zejména ve východní části hodnotnou vzdušnou zástavou zemědělských usedlostí, kterou je zcela nevhodné dále zahušťovat. Po prověření situace na místě projektant dospěl k závěru, že rozšířením zástavby dle uvedených požadavků by došlo k narušení základních hodnot území. Tento požadavek, resp. dotčené pozemky v něm uvedené propojují zcela nevhodně lokalitu roztroušené zástavby se samotným sídlem. S ohledem na hodnoty území a problematickému nekapacitnímu dopravnímu napojení byla jako jediná možná vyhodnocena

k zástavbě pro bydlení severozápadní část pozemku p. č. 645/2. Jelikož se tato část přimyká ke stávající zástavbě pro bydlení a tím samotnému sídlu nebudou narušeny zmiňované hodnoty území. Pozemek je po severozápadním okraji protínán komunikací, která není evidována samostatně v katastru nemovitostí, zpřístupňující rodinný dům čp. 19 a další pozemky. Podmínkou využití zastavitelné plochy je zachování prostupnosti území směrem ke zmiňovaným nemovitostem.

10. p. č. 384 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské

→ Jedná se o pozemek v severovýchodní části sídla nedaleko správního území obce Rosička. Pozemek byl prověřen a k zastavění jedním rodinným domem byla vymezena jeho severozápadní část ze dvou stran navazující na zastavěné území.

11. p. č. 808, 809/1 – vymežit plochu s funkcí BV – bydlení venkovské

→ Jedná se o pozemky u silnice III/12826. Požadavek navazuje na další záměry v této oblasti – v návrhu pro veřejné projednání byly vymezeny dvě nové zastavitelné plochy podél komunikace III. třídy – oba pozemky byly zahrnuty do nově vymezené plochy pro bydlení – viz výše bod 4. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla zastavitelná plocha Z12 skládající se z ploch Bv-9 a VP-3 vypuštěna z řešení změny č. 1 UP Světce. Dotčené pozemky tak zůstávají v územně plánovací dokumentaci obce součástí plochy zemědělské.

12. p. č. 862/12 – vymežit plochu pro výstavbu RD

→ Pozemek p. č. 862/12 v katastru nemovitostí evidován jako zahrada je uvnitř zastavěného území v přímé návaznosti na silnici III/12826. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Navržené řešení změny č. 1 situuje do lokality v okolí silnice III/12826 důležitý rozvojový směr sídla. viz více – bod 4.

13. vypuštění ploch Bv-1, Bv-2 a Bv-5

→ V platném územním plánu z března 2014 je hlavní rozvojový směr navržen jako oboustranné obestavění silnice II/128 na západě sídla Světce – zastavitelné plochy Z1, Z2 (plochy bydlení Bv-1 a Bv-2). V jihovýchodní části sídla za čp. 72 se nachází další zastavitelná plocha pro bydlení Bv-5, které navíc chybí dopravní napojení.

→ Jedním z hlavních úkolů změny bylo prověření stávajících rozvojových ploch. V rámci těchto ploch nedošlo během platnosti územního plánu k žádnému využití pro bydlení ani jiné změně, která by korespondovala s navrhovaným využitím, a dle dostupných informací toto využití není ani připravováno. S ohledem na tyto zásadní skutečnosti a komplikacím v území bránícím využití pro bydlení byly zastavitelné plochy vypuštěny a nahrazeny pouze územní rezervou, resp. v případě plochy Bv-5 vypuštěna bez náhrady. Územní rezerva tak bude v budoucnu prověřena zejména s ohledem na konkrétní požadavky.

14. p. č. 50/20, 50/18, 1112/1, 49/4 – vymežit plochu pro umístění přístřešku pro obecní účely

→ Předmětné části pozemků leží vedle čistírny odpadních vod a budovy obecního úřadu. Umístění přístřešku sloužícího pro obecní účely se přímo

nabízí. V platném územním plánu jsou dotčené pozemky součástí zastavěného území v plochách zeleně – přírodního charakteru. Vybudování stavebních záměrů sloužících obecním účelům zejména patřících do veřejné infrastruktury na jasně určených pozemcích je umožněno změnou územního plánu v rámci podmíněně přípustného využití ploch zeleně – přírodního charakteru. Současně je nutno zohlednit lokální biokoridor.

15. plochy Z4, Z8 využity

- Plocha Z4 využita pro bydlení. Plocha uvnitř zastavěného území převedena do stavu.
- Plocha Z8 využita pro sport. Plocha uvnitř zastavěného území převedena do stavu.
- Zastavitelné plochy Z6, Z9, které sice byly využity, avšak zatím nedošlo k zápisu staveb do katastru nemovitostí, byly ponechány v návrhových plochách.

16. zohlednit změnu legislativy

- Na základě změny právních předpisů byly zejména aktualizovány názvy kapitol.

17. zaktualizovat zastavěné území

- Zastavěné území bylo zaktualizováno – viz kapitola j)1. „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území...“.

18. prověření podmínek v nezastavěném území - § 18 stavebního zákona

- S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny a § 18 stavebního zákona jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch vyskytujících se zejména v nezastavěném území. Tyto úpravy mají jednoznačně ochránit zejména volnou krajinu před nežádoucím využitím. Podrobněji viz odůvodněné podmínky jednotlivých ploch v kapitole j) 6.

19. prověřit aktuálnost vymezení plochy VP-1

- Plocha VP-1 byla prověřena a ponechána dle platného územního plánu.

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

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 29. května 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území obce. 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, či ve volné krajině hráze vodních děl. 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.

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

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

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot zůstává zachována. Dochází pouze k doplnění bodu, který zamezuje novým záměrům, jež by vyžadovaly zásahy do zemské půdy (např. plochy pro hlubinné vrty a důlní práce), které by

mohly znehodnotit celistvost – homogenitu horninového masivu na území obce. Toto omezení je stanoveno a převzato z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje – viz kapitola h) Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury, odkud bylo propasáno do územně plánovací dokumentace obce.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistice kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly, následně také podkapitoly c)1.

V urbanistické koncepci sídla Světce byl upraven hlavní směr rozvoje sídla ze západu na jih, jelikož dochází k vypuštění ploch Z1 a Z2, jejichž využití je komplikované a plochy nebyly doposud využity a návrhu nových ploch Z11 a Z12, situovaných na jih sídla, které zastupují hned několik záměrů z řad veřejnosti. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla zastavitelná plocha Z12 skládající se z ploch Bv-9 a VP-3 vypuštěna z řešení změny č. 1 UP Světce. Dále byly do urbanistické koncepce doplněny záměry týkající se rozvoje ploch výroby a skladování – stabilizace stávajícího zemědělského areálu jižním směrem a nový rozvoj výroby a skladování v jihozápadní části sídla. Více k těmto záměrům viz úvod kapitoly j) body 3. a 1.

Tabulka vymezení zastavitelných ploch reaguje na navržené řešení změny - vypuštění ploch Z1, Z2 a Z5, využití ploch Z4 a Z8, doplnění nových zastavitelných ploch Z10 – Z16, které jsou odůvodněny v úvodu této kapitoly. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla zastavitelná plocha Z12 vypuštěna z řešení změny č. 1 UP Světce.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

V koncepci občanského vybavení byl aktualizován údaj o ploše určené pro sport – využití je již zrealizováno.

Koncepce obrany a bezpečnosti státu je na správním území obce zajištěna respektováním vymezených zájmových území Ministerstva obrany.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 6. odůvodnění 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 umístění 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "*V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*" Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Do jednotlivých ploch byly doplněny níže odůvodněné body:

◆ **Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené – Zsv**

Do příkladného výčtu jsou doplněny pergoly, seníky, sklady na nářadí, včelíny jako stavby odpovídající využití zahrad souvisejících s bydlením.

Podmíněně přípustné využití

za podmínky, že nenaruší hodnoty území je možno umístovat stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou skleníky, pařeniště, bazény, **pergoly, seníky, sklady na nářadí, včelíny**, drobné vodní plochy, samozásobitelský chov apod.

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, včelíny, chlěvy. Zde se však zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

◆ **Plochy zeleně – přírodního charakteru – Zp**

Do podmíněně přípustného využití je doplněna nová odrážka

Podmíněně přípustné využití

na pozemcích p. č. 50/20, 50/18, 1112/1 a 49/4 – stavební záměry sloužící obecním účelům zejména patřící do veřejné infrastruktury

Předmětné části pozemků leží vedle čistírny odpadních vod a budovy obecního úřadu. Umístění přístřešku sloužícího pro obecní účely se přímo nabízí. V platném územním plánu jsou dotčené pozemky součástí zastavěného území v plochách zeleně – přírodního charakteru. Vybudování stavebních záměrů sloužících obecním účelům zejména patřících do veřejné infrastruktury na jasně určených pozemcích je umožněno změnou územního plánu v rámci podmíněně přípustného využití ploch zeleně – přírodního charakteru. Současně je nutno zohlednit lokální biokoridor.

◆ V plochách **nezastavěného území** dochází k těmto změnám:

- vypuštění včelínů z podmíněně přípustného využití

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch vyskytujících se v nezastavěném území. Tyto úpravy mají jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucím využitím. V některých plochách, které mají vztah k využívání nezastavěného území, např. plochy zeleně – přírodního charakteru, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území je vypuštěna možnost umístění včelínů. Cílem původního řešení bylo umožnit tyto činnosti v nezastavěném území, avšak s ohledem na zkušenosti s uplatňováním územních plánů v posledních letech, s ohledem na koncepci uspořádání krajiny a hodnoty území včetně charakteru volné krajiny a krajinného rázu, jsou tato využití z přípustného, resp. podmíněně přípustného využití výše uvedených ploch, vypuštěna. Umožnění tohoto využití vede k dalšímu zastavování či zaplocování nezastavěného území a dalším snahám na využití neslučitelným s ochranou přírody a krajiny včetně krajinného rázu a charakteru nezastavěného území (mimo jiné i pro bydlení a rekreaci). Dochází tak k zásadnímu negativnímu ovlivnění hodnot území. Cílem ustanovení je tak zabránit umístění záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu včetně stanovené koncepce uspořádání krajiny vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cílem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu. Důvodem vypuštění těchto bodů je tak větší ochrana hodnot území (včetně ochrany nezastavěného území) před nežádoucím zastavěním a využitím. V těchto případech by umístění jakýchkoli staveb v nezastavěném území mělo podléhat objektivnímu posouzení v koncepčním dokumentu, jehož schválení podléhá širokému konsensu v rámci procesu pořizování včetně uplatnění práva na samosprávu. Cílem tak není tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v konkrétních případech v samostatné dokumentaci (např. změně územního plánu) s ohledem širší podmínky a souvislosti v území. Současně je nutno zdůraznit, že není možné určitý druh stavebních záměrů v nezastavěném území upřednostňovat před obdobnými záměry, které již platný územní plán z výše uvedených důvodů ochrany hodnot zahrnul do nepřípustného využití.

- vypuštění bodu: „výrobní elektrické energie např. větrné a fotovoltaické elektrárny

Plochy nezastavěného území byly doplněny tak, aby zajistili zejména jeho ochranu se zohledněním § 18 odst. 5 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že lze ze zákona vypustit výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů, došlo k vypuštění původního bodu nepřipustného využití a naopak byl vložen bod nový, který odpovídá znění zákona – viz níže.

- **doplnění bodu: „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných**

- **vložení bodu: „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů**

Nepřipustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci.

Dále zpracovatel reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je – v souladu s cíli a úkoly územního plánování – jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

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

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

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

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva.

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

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

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Návrh územního plánu respektuje územní rezervy pro bydlení na západě sídla Světce. Platí, že dosavadní využití území dotčené navrženými plochami územní rezervy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil předpokládané budoucí využití. Bližší odůvodnění viz bod 13. v úvodu této kapitoly.

j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Stanovení podmínky o rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie je nově vymezeno v jedné nové zastavitelé ploše. Jedná se o plochu navrženou na jihu sídla podél silnice III/12826. Je nezbytné, aby bylo podrobněji řešeno navázání na stávající zástavbu, zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další podmínky pro využití území. Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Změnou č. 1 jsou stanoveny podmínky pro pořízení studie. Obecně lze konstatovat, že podmínka pořízení územní studie bývá stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti plochy je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie. Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti této změny územního plánu. Rozsah ploch podmíněných zpracováním územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

j) 12. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

Vzhledem k vložení nové kapitoly do územního plánu, došlo ke změně označení této kapitoly z původního j) na k).

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

Tato kapitola je v poslední době využívána, jako ústřední téma při odůvodňování rozvoje jednotlivých obcí, sídel a území. Dle § 54 odst. 1 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezením pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Vzniká pak otázka, čím je tato potřeba prokázána a kdo o této potřebě rozhoduje, tzn., kdo je ten zmocněný subjekt říci, ano potřeba byla prokázána.

Zastupitelstvo obce vydává územní plán, resp. jeho změnu. Dotčené orgány včetně orgánů hájících zájmy uplatňují stanoviska zejména v oblasti ochrany životního prostředí a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu. Projektant prověřuje smysluplnost zadání, jež mu bylo předloženo k řešení. Pořizovatel posuzuje předložený návrh na pořízení změny v samém počátku a jeho stanovisko je podkladem pro rozhodnutí zastupitelstva obce.

Jedním z postupů, směřujících k naplnění vytčeného cíle územního plánování, je vyhodnocování uplatňování územního plánu, kdy pořizovatel pravidelně podává zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Pořizovatel v tomto případě zpracoval, projednal a předložil zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu, ve které mimo jiných vyhodnotil využití zastavěného území a zastavitelných ploch a současně vyhodnotil potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Zpráva o uplatňování včetně uvedených vyhodnocení byla veřejně projednávána, podrobena posouzení veřejnosti a dotčených orgánů a následně též schválena zastupitelstvem obce. Na základě tohoto vyhodnocení a projednávání zprávy o uplatňování územního plánu usoudil pořizovatel, že je možno prověřit, resp. vymezením nové zastavitelné plochy, což promítl do pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu.

Tyto skutečnosti jsou jedním z hlavních vodítek při navržení a odůvodnění řešení změny územního plánu zejména pak vymezení nových zastavitelných ploch.

Nelze pominout ani argument, že správní území obce je napojeno na silniční síť - silnicí II. třídy. Současně je nepopíratelné, že sídlo Světce je součástí většího sídelního celku, který dělí pouze správní hranice jednotlivých obcí – Děštná, Světce, Rosička. V případě sídla Děštná se jedná o lokální centrum s rozvinutou občanskou vybaveností s dostatečnými kapacitami včetně školských zařízení, které uspokojí případný rozvoj širšího správního území.

Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že potenciál rozvoje správního území obce je velmi dobrý.

Dalším z argumentů je využívání zastavitelných ploch, popř. také zmiňovaná redukce zastavitelných ploch pro konkrétní funkci. Obecně lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Zahušťování zástavby má však své přirozené meze a nesmí se dostat do konfliktu s celkovým charakterem a hodnotami sídla; nevhodnost zastavění některých ploch je dána historickou zkušeností. Kromě toho při očekávaném zvětšení velikosti obce vzroste význam zeleně veřejných ploch včetně veřejné zeleně uvnitř sídla. Navíc ne všichni obyvatelé bydlí komfortně a žádoucí zvyšování životní úrovně vyvolá určité požadavky i bez zvýšení počtu obyvatel. Návrh počítá s přiměřeným zvýšením počtu obyvatel.

Rozvoj bydlení se opírá o skutečnosti uvedené níže včetně dobré dopravní dostupnosti, přímého sousedství lokálního centra osídlení a atraktivitě klidného bydlení. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu. Navrhovaným řešením by mělo být dosaženo rovnováhy potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku.

V posledních letech docházelo k postupnému využívání vymezených ploch pro rozvoj území a to včetně rezerv v zastavěném území. Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Došlo k využití dvou zastavitelných ploch (Z4 pro bydlení a Z8 pro sport). Další dvě plochy (Z6 pro bydlení a Z9 pro rekreaci) byly sice využity, ale prozatím ještě nedošlo k příslušnému zápisu do katastru nemovitostí, takže jsou stále součástí návrhových ploch, avšak reálně již jsou využity.

Změnou dále dochází k vypuštění třech zastavitelných ploch (Z1, Z2 a Z5), které byly územním plánem vymezeny pro rozvoj bydlení, ale dlouhodobě nedošlo k jejich využití – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění.

Po zásadním úbytku rozvojových ploch byly navrženy plochy nové, které jsou založené na konkrétních žádostech jednotlivých vlastníků a tím reálnějšího zájmu majitelů na výstavbě. Změnou bylo navrženo 9 nových ploch navazujících na zastavěné území, z nichž plochy Z11, Z12 a Z13 představují nový směr rozvoje sídla, který byl dříve prezentován plochami Z1 a Z2. Další rozvojové plochy jsou pouze drobným doplněním stávající zástavby a menším doplněním ploch výroby a skladování – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla zastavitelná plocha Z12 skládající se z ploch Bv-9 a VP-3 vypuštěna z řešení změny č. 1 UP Světce.

Rok	Číslo obce	Název obce	Vznik	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Územní změna 1	Stav 31.12.
1971	561029	Světce	-	229	4	-	4	4	4	-	4	-	233
1972	561029	Světce	-	233	1	5	6	4	-4	2	-2	-	231
1973	561029	Světce	-	231	3	4	6	9	-1	-3	-4	-	227
1974	561029	Světce	-	227	6	4	4	9	2	-5	-3	-	224
1992	561029	Světce	153	153	2	1	6	1	1	5	6	-	159
1993	561029	Světce	-	159	2	4	2	7	-2	-5	-7	-	152
1994	561029	Světce	-	152	1	2	6	5	-1	1	-	-	152
1995	561029	Světce	-	152	1	-	1	3	1	-2	-1	-	151
1996	561029	Světce	-	151	3	2	1	1	1	-	1	-	152
1997	561029	Světce	-	152	1	1	8	2	-	6	6	-	158
1998	561029	Světce	-	158	-	2	6	4	-2	2	-	-	158
1999	561029	Světce	-	157	1	3	8	7	-2	1	-1	-	156
2000	561029	Světce	-	156	1	2	3	9	-1	-6	-7	-	149
2001	561029	Světce	-	133	2	1	5	1	1	4	5	-	138
2002	561029	Světce	-	138	2	-	1	2	2	-1	1	-	139
2003	561029	Světce	-	139	1	3	4	3	-2	1	-1	-	138
2004	561029	Světce	-	138	-	2	3	-	-2	3	1	-	139
2005	561029	Světce	-	139	1	1	5	2	-	3	3	-	142
2006	561029	Světce	-	142	1	1	11	2	-	9	9	-	151
2007	561029	Světce	-	151	1	1	1	3	-	-2	-2	-	149
2008	561029	Světce	-	149	1	2	2	1	-1	1	-	-	149
2009	561029	Světce	-	149	-	3	8	1	-3	7	4	-	153
2010	561029	Světce	-	153	-	4	3	8	-4	-5	-9	-	144
2011	561029	Světce	-	141	2	1	9	10	1	-1	-	-	141
2012	561029	Světce	-	141	2	1	7	3	1	4	5	-	146
2013	561029	Světce	-	146	1	3	-	2	-2	-2	-4	-	142
2014	561029	Světce	-	142	2	1	5	5	1	-	1	-	143
2015	561029	Světce	-	143	2	2	2	8	-	-6	-6	-	137
2016	561029	Světce	-	137	-	1	2	5	-1	-3	-4	-	133
2017	561029	Světce	-	133	1	1	5	8	-	-3	-3	-	130
2018	561029	Světce	-	130	1	-	-	-	1	-	1	-	131
2019	561029	Světce	-	131	-	2	6	3	-2	3	1	-	132
2020	561029	Světce	-	132	1	1	4	4	-	-	-	-	132
2021	561029	Světce	-	129	1	2	4	2	-1	2	1	-	130
2022	561029	Světce	-	130	-	-	8	6	-	2	2	-	132

Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla 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.

Vývoj obyvatel od sledovaného roku 1971 byl proměnlivý, kdy postupně docházelo ke snižování počtu obyvatel až do roku 2005. Poté došlo k mírnému zvýšení, které během pár let opět kleslo na hodnotu z roku 2005, tj. 130 obyvatel. Od roku 2018 stav obyvatel stagnuje. Tuto skutečnost je možno připisovat nedostatku dostupných zastavitelných ploch, na což reaguje změna vypuštěním stávajících a vymezením nových rozvojových ploch.

Cílem změny, resp. územního plánu je umožnit minimálně udržení tohoto počtu a k tomuto cíli vytvořit předpoklady. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v horizontu 15 let cca 25 rodinných domů. Vzhledem k charakteru sídla je možno počítat průměrně s velikostí jednoho stavebního pozemku pro jeden rodinný dům cca 1 300 m² a s průměrnou 40 % rezervou pro vymezení zastavitelných ploch. Tuto rezervu je možno odůvodnit zejména umístěním obce v rámci systému osídlení. Umístění obce vyvolává, což také potvrzuje zájem o výstavbu v posledních letech, zvýšení požadavků na změny v území. To vše je podpořeno dobrou dostupností dalších sídel včetně okresních měst Jindřichova Hradce, Tábora a Pelhřimova, potažmo také blízkostí mimoúrovňové křižovatky na dálnici D3 – dojezdová vzdálenost do 20 minut. Obecným trendem je, že zájem o výstavbu má stále stoupající tendence a zvláště atraktivními se stávají sídla, která leží v klidném prostředí s dobrou dopravní dostupností center. Kromě výstavby nových rodinných domů, nabývá na atraktivitě také intenzivní rekonstrukce stávajícího bytového fondu.

Pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zvolen časový úsek 15 let, což je běžná doba platnosti územního plánu (ve vztahu legislativních změn, četnosti změn a vývoje v území). Pro výpočet je tak zvolena hodnota časového období 15 roků. S ohledem na předpokládaný vývoj obyvatel a požadavkům na rozvoj bydlení v nových rodinných domech je reálná potřeba v předpokládaném časovém horizontu 15 roků cca 25 rodinných domů pro sídlo Světce, tzn. 1-2 rodinné domy na každý rok.

Plocha připadající na jeden dům je odborným odhadem a zvyklostmi v území určena na 1300 m². Tato velikost je samozřejmě proměnlivá a záleží na umístění zastavitelné plochy, ale pro výpočet je pro zjednodušení brána tato hodnota. Je odůvodněna charakterem sídla, uvažovaným charakterem bydlení a přidružených funkcí. Pokud má být obec budována v tržním prostředí, musí existovat rezerva, tedy přiměřený převis nabídky, který u takto složené obce je cca 60%. Tuto rezervu je možno odůvodnit jednak umístěním obce v těsné návaznosti na sousední lokální centrum a jednak průměrným dopravním napojením. Výhodné umístění obce potvrzuje zájem o změny v území v posledních letech a to včetně sousedních obcí.

bydlení

Výpočet potřeby ploch je $1300 \times 25 \times 1,4 = 45\,500 \text{ m}^2$ zastavitelných ploch pro bydlení.

Návrh změny územního plánu vymezoval plochy pro rozvoj bydlení cca 50 000 m². Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla zastavitelná plocha Z12 vypuštěna z řešení změny č. 1 UP Světce. Po redukci dotčeným orgánem tak změna územního plánu navrhuje pouze cca 30 000 m² rozvojových ploch pro bydlení.

Z toho některé plochy, které výrazně přesahují předpokládanou hodnotu 1300 m², jsou určeny pro umístění jednoho rodinného domu.

Toto řešení lze považovat za odpovídající předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Do této výměry je nutno také započít veřejná prostranství včetně uličních prostorů, které jsou v tuto chvíli vymezovány částečně v podrobnosti územního plánu, avšak mohou relativně velkou část ploch pro bydlení odčerpat. Z praxe je možno dokladovat cca 20 – 25 % zastavitelné plochy připadá na veřejná prostranství. V souladu s cíli a úkoly územního plánování jsou tak vymezovány často plochy pro bydlení, jejichž součástí však budou také budoucí veřejná prostranství včetně uličních prostorů a další případná využití jako např. veřejná zeleň, hřiště apod. Tato využití sice navýší výměru zastavitelných ploch pro bydlení, ale sama o sobě k bydlení nebudou využívána. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené.

Návrh v sídle vycházel z jeho dlouhodobého rozvojového potenciálu. Navrhovaná možnost rozvoje bydlení odpovídá velikosti sídla a jeho postavení ve struktuře osídlení. Využití zastavěného území je omezeno jeho hodnotou. Možnosti doplnění zástavby uvnitř zastavěného území jsou omezené v řádu jednotek rodinných domů.

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 samostatná 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.					
Bv-8	bydlení	0,7318		0,0514	0,6804			0,0000	NE	ANO	NE	ANO
Bv-10	bydlení	0,3106	0,0477		0,1744		0,0885	0,0000	NE	NE	NE	ANO
Bv-11	bydlení	0,1138			0,1138			0,0000	NE	NE	NE	NE
Bv-12	bydlení	0,1611	0,1611					0,0000	NE	NE	NE	ANO
Bv-13	bydlení	0,2537					0,2537	0,0000	NE	NE	NE	NE
Bv-14	bydlení	1,5131			0,1309		1,3822	0,0000	NE	ANO	NE	NE
Bv - celkem	bydlení	3,0841	0,2088	0,0514	1,0995	0,0000	1,7244	0,0000				
VP-2	veřejná prostranství	0,1510		0,0037	0,1092		0,0381	0,0000	NE	NE	NE	ANO
VP - celkem	veřejná prostranství	0,1510	0,0000	0,0037	0,1092	0,0000	0,0381	0,0000				
VSz-2	výroba a skladování	0,3168	0,3168					0,0000	NE	NE	NE	ANO
VSz - celkem	výroba a skladování	0,3168	0,3168	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
CELKEM		3,5519	0,5256	0,0551	1,2087	0,0000	1,7625					

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

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a 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 stanovené koncepce v platné územně plánovací dokumentaci.

bydlení

Od vydání územního plánu došlo k využití dvou zastavitelných ploch (Z4 bydlení a Z8 sport), které jsou převedeny do ploch stabilizovaných. Další dvě plochy (Z6 bydlení a Z9 rekreace) byly sice využity, ale prozatím ještě nedošlo k promítnutí do katastru nemovitostí, takže jsou stále součástí návrhových ploch. Avšak reálně již jsou využity. Změnou dále dochází k vypuštění třech zastavitelných ploch (Z1, Z2 a Z5), které byly územním plánem vymezeny pro rozvoj bydlení, ale dlouhodobě nedošlo k jejich využití.

Po tomto výčtu nezbývá v územně plánovací dokumentaci ve správním území obce Světec vymezená žádná zastavitelná plocha pro rozvoj funkce bydlení. Jedinou výjimkou je zastavitelná plocha Z3 vymezená v zastavěném území na pozemku evidovaném v katastru nemovitostí jako zahrada. Svou velikostí odpovídá umístění jednoho rodinného domu. Druhým zásadním bodem změny je tak stanovení nových rozvojových možností.

Z11 a Z12 složené z ploch Bv-8, Bv-9, Bv-14, VP-2, VP-3

Na základě konkrétních požadavků byl prověřen a následně také do změny územního plánu zapracován z hlediska územně plánovací dokumentace nový rozvojový směr na jihovýchodě sídla. Se zohledněním podaných podnětů byla prověřena celá lokalita na jihovýchodě sídla po obou stranách silnice III/12826 až ke stávající vodní ploše na jedné straně a solitérní stavbě rodinného domu na straně druhé. Navržené zastavitelné plochy navazují na stávající urbanistickou strukturu sídla, odpovídají jeho rozvojovým tendencím orientovaným na obestavování stávajících komunikací. Přírozenou hranicí rozvoje směrem do nezastavěného území je stávající vodní plocha a solitérní rodinný dům, za nimiž východním směrem se další rozvoj sídla, a to ani v delším časovém horizontu, nepředpokládá. Pro obě plochy je stanovena podmínka územní studie, jejímž úkolem bude nejenom podrobnější rozčlenění plochy na jednotlivé pozemky, ale také stanovení jednotného charakteru nově vznikající zástavby pro bydlení.

Z hlediska záborů zemědělské půdy se jedná o jednoznačně pozitivní změnu, neboť vypouštěné plochy Z1, Z2 se celé nachází na I. třídách ochrany zemědělského půdního fondu a také jsou evidované v půdních blocích v rámci veřejného registru půdy. Oproti tomu nově

navržené zastavitelné plochy jsou v oblasti, kde dochází ke střídání různých tříd ochrany s převahou III. třídy ochrany. Právě v této výměně zastavitelných ploch je mimo jiných spatřován veřejný zájem, kdy změna navrhuje rozvoj bydlení na méně kvalitních půdách. Proto ani okrajové zásahy nově navržených zastavitelných ploch do kvalitních tříd ochrany nelze považovat za je diskvalifikující.

Lokalita je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu.

Na základě nesouhlasného stanoviska je plocha Z12 skládající se z ploch Bv-9 a VP-3 vypuštěna z řešení změny č. 1 UP Světce.

- Bv-10 – Pozemek p. č. 862/12 v katastru nemovitostí evidován jako zahrada je uvnitř zastavěného území v přímé návaznosti na silnici III/12826. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Navržené řešení změny č. 1 situuje do lokality v okolí silnice III/12826 důležitý rozvojový směr sídla viz předchozí bod. Navrhovaná část pozemku leží převážně na průměrně produkčních půdách. Jihovýchodní cíp v menším rozsahu zasahuje do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Jelikož se jedná o intenzifikaci zastavěného území s využitím stávající oplocené zahrady pro výstavbu rodinného domu, jedná se v tomto případě o dostačující argumenty pro „zábor“ zemědělské půdy, který se ale ve své podstatě neodehraje, protože výrazně převažující část pozemku bude sloužit stávajícímu účelu zahrady a nebude předmětem žádných záborů.
- Bv-11 – V návrhu na změnu bylo žadatelem navrhováno 7 pozemků pro možnost rozvoje bydlení. Všechny pozemky leží mezi zastavěným územím sídla a zastavěným územím roztroušené zástavby východně od sídla. S ohledem na hodnoty území a problematickému nekapacitnímu dopravnímu napojení byla jako jediná možná vyhodnocena k zástavbě pro bydlení severozápadní část pozemku p. č. 645/2. Jelikož se tato část přimyká ke stávající zástavbě pro bydlení a tím samotnému sídlu. Zasaženy jsou průměrně produkčních půdy.
- Bv-12 – Jedná se o pozemek v severovýchodní části sídla nedaleko správního území obce Rosička. Pozemek byl prověřen a k zastavění jedním rodinným domem byla vymezena jeho severozápadní část ze dvou stran navazující na zastavěné území. Větší část navrhované plochy tak tvoří stavební proluka a je nově zahrnuta do zastavěného území. Navrhovanou výstavbou tak dojde k logickému využití vnitřních rezerv sídla. Současně není pozemek veden v půdním bloku ve veřejném registru půdy. Přes skutečnost, že pozemek ležící na půdách I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, považujeme s ohledem na výše uvedené důvody (stavební proluka a neevidenec v LPIS) jeho zastavění souladné s právními předpisy v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu. Současně je možno konstatovat, že vzhledem k vypuštění zastavitelných ploch Bv-1 a Bv-2, které do této třídy spadaly v celém svém rozsahu, se jedná o zanedbatelný zábor. Pozemek je přímo napojený z obecní komunikace.
- Bv-13 – Jde o plochu u solitérního statku na severu Světců v blízkosti křižovatky silnic II/128 a III/12825. Pozemky p. č. 35 je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada a tvoří souvislý celek s rodinným domem čp. 29. Proto jsou také dle platného územního plánu součástí zastavěného území s využitím stávající plochy zeleně – soukromé a vyhrazené. Záměrem majitele je výstavba pro bydlení. Severní část pozemku p. č. 35 je navržena k využití pro bydlení. Zbývá část tohoto pozemku bude nadále sloužit jako zahrada, tj. bude tvořit zázemí stavbám pro bydlení. Plocha leží na půdách pro zemědělství postradatelných s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu a je přímo napojena na silnici III. třídy.

výroba a skladování, resp. zemědělská výroba

VSz-2 – Plocha přímo sousedí se zemědělskou usedlostí na jihozápadě sídla, u hranice s k. ú. Deštná. Jedná se o rodinné hospodářství starající se o 28 ha půdy (20 ha zemědělské a 8 ha

lesa). Předmětem hospodaření je chov jelena evropského a masného skotu Limousinského plemene za účelem produkce plemenných zvířat produkci masa. Z rostlinné výroby je zaměřeni na produkci krmiv a plodin pro potravinářské využití. Do pestrého osevního postupu jsou zařazovány plodiny zlepšující stav půdy a v meziprodukčním období jsou využívány meziplodin ke krytí půdy. Veškerá obhospodařovaná půda je členěna do malých parcel s orientací zamezující erozi půdy. Cílem hospodaření do budoucna je zvyšování organické složky v půdě spolu s velkou biodiverzitou na obhospodařovaných polích, dále postupný přechod k ekologickému a CO₂ neutrálnímu způsobu hospodaření.

Dotčený pozemek navazuje na zastavěné území a je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Záměrem majitele (dlouhodobě v území hospodařícího soukromého zemědělce) je umístění stavby pro zemědělství, např. stodoly. Důvodem je nutnost rozšíření skladovacích a manipulačních prostor pro zemědělskou prvovýrobu. Současné skladování produktů na zemědělské půdě je nevyhovující z důvodu snížení kvality produktů nevhodným skladováním a dále zvýšeným zatížením půdy a její degradací (vlivem utužení a eroze). Jelikož jsou již vyčerpány veškeré možnosti rozšíření stávajících hospodářských budov a na území obce se nenachází žádné jiné vhodné prostory, je navrhováno změnou územního plánu rozšíření pro výstavbu vyhovujících prostor v blízkosti současných hospodářských budov. Vhodnost navrhovaného řešení podtrhuje funkční provázanost se stávající zemědělskou činností.

Pozemek p. č. 994/2 leží sice na půdách s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu, ale situace v území neumožňuje jiný rozvoj než právě navrhovaný. Navíc větší část plochy již slouží jako zázemí zemědělskému hospodaření, neboť stávající prostory jsou již nedostačující. Proto také není evidována jako součást půdního obhospodařovaného bloku ve veřejném registru půdy. Veřejný zájem je spatřován právě v nemožnosti jiného řešení rozvoje soukromého zemědělce, který vnitřní rezervy zastavěného území již vyčerpал. Dále je nutno připomenout vypuštění z dvou rozlehlých ploch pro bydlení – Z1 a Z2, které byly v celé své výměře vymezeny na nejcennějších půdách z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Z tohoto důvodu navrhuje akceptovat menší logické reálné záměry navržené touto změnou.

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

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. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Světce nebyly uplatněny žádné námitky.

q) vypořádání připomínek

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Světce nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Světce 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

.....
Zdeněk Turek
starosta obce

.....
Klaus Henze
místostarosta obce