

Obec Skalice

Zastupitelstvo obce Skalice za použití §§ 323, 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á změnu č. 2 územního plánu Skalice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Skalice	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Jolana Zahrádková funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: Ing. Petr Cícha funkce: starosta obce	

Zpracovatel:

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

Územní plán Skalice se mění takto:

- ◆ V kapitole a) je zastavěné území nově vymezeno ke dni: „1. 10. 2023“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. „vymezení zastavitelných ploch“ se v zastavitelné ploše Z22 ve čtvrtém sloupci na konci vypouští text: „*osm stavebních záměrů tak, jak jsou již dnes zrealizovány*“ a nahrazuj se textem: „*devět budov*“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. „vymezení zastavitelných ploch“ se v zastavitelné ploše Z27 doplňuje do prvního sloupce na konec závorky čárka a kód: „ZS-2“, do třetího sloupce za slovo „*bydlení*“ se doplňuje čárka a text: „*zahrada*“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 2. „vymezení zastavitelných ploch“ se na konec tabulky doplňují dva nové řádky, které zní:

”

Z29 (RE-4, VP-11)	Skalice – východně od sídla	rekreace, veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> - v celé ploše je možno umístit maximálně pět staveb hlavních formou staveb pro rodinnou rekreaci, a to v rozmístění tak, že na každém pozemku dle podkladu katastrální mapy grafické části změny č. 2 územního plánu Skalice je možno umístit maximálně jednu stavbu hlavní (jeden pozemek = jedna stavba pro rodinnou rekreaci) - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území 	NE	NE
Z30 (B-31, VP-12)	Skalické Jednoty	bydlení	<ul style="list-style-type: none"> - v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti - charakterem zástavby navázat na zemědělské usedlosti v okolí zejména architektonickým výrazem budov a jejich umístěním na pozemku s důrazem na ochranu hodnot - je nutno dbát na zachování stávajícího charakteru zástavby urbanisticky hodnotného prostoru – jednoduché tvarosloví budov, jedno nadzemní podlaží (konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m) a případně obytné podkroví, sedlová střecha se sklonem v rozmezí 38° - 45° - zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území 	NE	NE

“

- ◆ V kapitole c) podkapitole c) 3. „vymezení ploch přestavby“ se na konec tabulky doplňuje jeden nový řádek, který zní:

”

P2 (RE-5)	Skalice – východně od sídla – loklita U Zářeckých	rekreace	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní formou stavby pro rodinnou rekreaci	NE	NE
--------------	---	----------	--	----	----

“

- ◆ V kapitole e) podkapitole e) 5. je na konec první odrážky vložen text ve znění: „mimo zastavitelné plochy a plochy přestavby“.

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

odůvodnění změny č. 2 územního plánu Skalice

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny	6
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	6
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	14
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	15
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	16
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	16
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	17
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	17
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu	17
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	17
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	22
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	22
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	23
n) text s vyznačením změn	23
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	23
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	26
q) vypořádání připomínek.....	26

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

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
c) schéma řešených území v měřítku	1 : 25 000.

a) postup při pořízení změny

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Skalice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 2 územního plánu Skalice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Skalice. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 5. 1. 2024 v 9:30 v budově Obecního úřadu ve Skalici. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam. K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky ani námítky.

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

Jelikož z projednání návrhu změny nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

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

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542 ze dne 19. 7. 2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89 ze dne 7. 2. 2024.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací je správní území obce zahrnuto do rozvojové osy OS6, avšak po zpřesnění v zásadách územního rozvoje, již součástí této osy není. Správní území obce není zahrnuto ani do žádné rozvojové oblasti. Dle dostupných informací, po prostudování politiky a po zpřesnění záměrů v zásadách územního rozvoje není řešené území zasaženo plochami nebo koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice územního rozvoje. Správní území protíná záměr technické infrastruktury elektrického vedení velmi vysokého napětí 400 kV Kočín – Mírovka jako záměr E7, který je již řešen platnou dokumentací.

Správní území obce je dle PÚR dotčeno rovněž koridorem konvenční železniční dopravy ŽD10, který byl Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen

„ZÚR“) upřesněn mimo správní území obce Skalice.

V aktualizaci č. 4 PÚR 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 změn 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.

V politice jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *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;*
- *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 včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona a odůvodnění těchto kapitol;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *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;

- *rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *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;*
- *vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
 - o *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;*
- *vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů - změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *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 umísťování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;*
- *vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně*

předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněně přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;

- *vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna územního plánu se této problematiky netýká;*
- *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 zatravnňování, 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;*
- *vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevynechuje zastavitelné plochy v záplavovém území;*
- *vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení platné územně plánovací dokumentace vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístování veřejné infrastruktury, a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního*

plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;

- 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;
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

Návrh změny územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9, dne 14. 7. 2023 nabyla účinnosti aktualizace č. 11, dne 19. 1. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 4a, dne 18. 7. 2024 nabyla účinnosti aktualizace č. 13. Dále nabyl dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Správní území obce **neleží** dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále též jen „zásady“ či „ZÚR“) v žádné republikové ani nadmístní rozvojové oblasti nebo ose.

ZÚR upřesňují vymezení republikové specifické oblasti **SOB9** a potvrzují, že obec Skalice je její součástí – více k oblasti viz odůvodnění PÚR.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují **záměry nadmístního významu**, které se dotýkají správního území obce:

- koridor pro záměr republikového významu v oblasti elektroenergetiky – Ee33 – VVN 400 kV Kočín – Mírovka, záměr nového vedení VVN (veřejně prospěšná stavba dle ZÚR) – koridor zpřesněn v rámci správního území obce v platné dokumentaci
- regionální biocentra RBC 777, RBC 698, RBC 601 - biocentra zpřesněno v rámci správního území obce Skalice v platné dokumentaci
- regionální biokoridory RBK 366, RBK 457 - koridor zpřesněn v rámci správního území obce Skalice v platné dokumentaci

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území je v územním plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže). Při řešení změny územního plánu jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;
- vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářného rozvoje kraje, zejména:**

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,

- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při 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.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu 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. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu 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. 2 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **konceptu ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**:

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

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesopолní** – která zasahuje na celé správní území obce, navržené řešení platné územně plánovací dokumentace včetně změny č. 2 podporuje:

- zachování v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL) – vymezené plochy včetně jejich využití, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, koncepce uspořádání krajiny;
- retenční schopnost krajiny - podmínky využití ploch, koncepce protierozní opatření a

- ochrana před povodněmi;
- respektuje znaky historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich dostavbu urbanistická koncepce, koncepce ochrany a rozvoje hodnot území;
 - rozvoj cestovního ruchu ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj – viz zejména komplexní zdůvodnění a kapitola e) výroku.

Celé správní území obce je zahrnuto do ploch vhodných pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu. Platná územně plánovací dokumentace takového využití nepodporuje. Změna č. 2 se této oblasti nedotýká.

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

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

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

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

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

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

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

- **č. 7** – Rovinatý až plochý 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 vyběhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.

- **č. 8** – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vyběhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.
- **č. 18** – Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídel (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vyběhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán včetně změn vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vyběhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch). Pokud k takovýmto případům dochází, jedná se o navázání na stávající charakter zástavby – v tomto případě roztroušené zástavby zemědělských usedlostí.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

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

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

Pořadí provádění změn v území (etapizace) 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 institut 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 navrhovat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím nepřímou 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 zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Úplné znění je zpracováno do textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu. Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 25 000.

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

K návrhu změny územního plánu bylo uplatněno jedno nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Byla uzavřena dohoda a doplněno odůvodnění změny. Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla bezrozporná. Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno upozornění, že do správního území obce zasahuje LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách. Dále je na celém správním území zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

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 úrovní.

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

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

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

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

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

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

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit využití pozemků p. č. 3207, 3208, 3213 a 3206 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro rekreaci

- část pozemků byla zahrnuta do ploch pro rekreaci
2. prověřit využití p. č. 522/2 k. ú. Třebiště - rozšíření ploch pro bydlení
 - zbylá část pozemku byla zařazena do ploch bydlení
 3. prověřit vymezení zastavitelné plochy Z2 pro rozvoj bydlení
 - zastavitelná plocha Z2 byla upravena dle poskytnutého geometrického plánu
 4. prověřit využití pozemku p. č. 335/2 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro rekreaci
 - je umožněno využití pro rekreaci
 5. prověřit využití pozemků p. č. 3221, 3222 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro rekreaci
 - byly upraveny stanovené podmínky využití plochy rekreace
 6. prověřit využití pozemku p. č. 3496 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro bydlení
 - je umožněno využití pro bydlení
 7. prověřit využití pozemku p. č. 1429/5 k. ú. Rybova Lhota pro zahradu
 - je umožněno využití pro zahradu

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit využití pozemků p. č. 3207, 3208, 3213 a 3206 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro rekreaci
 - Příbřežní partie řeky Lužnice jsou od Skalice a Roudné až do Tábora intenzivně využívané pro rekreaci. Východně od sídla Skalice je rekreační využití dlouhodobě sledováno v územně plánovací dokumentaci obce. Zastupitelstvo obce souhlasilo s prověřením pozemků p. č. 3207, 3208, 3213 a 3206 k. ú. Skalice nad Lužnicí ve změně územního plánu. Po zvážení možných variant byla do zastavitelných ploch s využitím pro rekreaci zahrnuta severní část dotčené lokality, resp. jednotlivých pozemků, navazující na zastavitelnou plochu Z21 určenou obdobně pro rekreační účely. V zastavitelné ploše Z21 na pozemku p. č. 3187 již výstavba proběhla, byť není zatím budova evidována v katastru nemovitostí. V nově vymezené zastavitelné ploše jsou po severním a západním okraji vytvořeny pruhy veřejného prostranství. Severní část deklaruje dostatečnou šíři páteřního veřejného prostranství zpřístupňující celou východní část správního území obce. Západní veřejné prostranství zachovává minimální dopravního napojení území směrem k řece Lužnici. S ohledem na situaci v území včetně kapacity navrhované plochy jsou stanoveny podrobnější podmínky využití. V celé ploše je tak možno

umístit maximálně pět staveb. Tyto stavby musí mít formu stavby pro rodinnou rekreaci. Jelikož každý vlastník předpokládá jednu stavbu pro rekreaci, odpovídá tomu také stanovená podmínka, že na každém pozemku (dle současného podkladu katastrální mapy) je možno umístit maximálně jednu stavbu pro rodinnou rekreaci. Každý vlastník má tak možnost realizovat svůj avizovaný záměr.

2. prověřit využití p. č. 522/2 k. ú. Třebiště - rozšíření ploch pro bydlení

→ Změnou č. 1 byla jižní část pozemku zahrnuta do návrhových ploch pro bydlení, zbývající část představovala stabilizovanou plochu zeleně zahrad. Vzhledem k využití jednotlivých částí pozemku je pro umístění rodinného domu vhodnější severní polovina. Jedná se o rozšíření plochy Z28 (B-30) ležící v návaznosti na zastavěné území, na půdách s nižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínka z platného územního plánu výstavby pouze jednoho rodinného domu či zemědělské usedlosti zůstává v platnosti. Ve své podstatě tak zůstává zachován předpokládaný zábor zemědělské půdy.

3. prověřit vymezení zastavitelné plochy Z2 pro rozvoj bydlení

→ V lokalitě na severovýchodě sídla Skalice (zastavitelná plocha Z2 pro bydlení) došlo ke shodě vlastníků týkající se drobné úpravy – zarovnění pozemků v jižní části, kterým dochází k efektivnějšímu využití území. Podkladem pro změnu územního plánu byl vyhotovený geometrický plán. Jedná se o narovnění zastavitelné plochy, která ubírá rozšiřující se část pozemku, jež je evidována v katastru nemovitostí jako ostatní plocha ostatní komunikace, ve prospěch rozvoje bydlení. Navrhovaná změna nemá žádný vliv na prostupnost území včetně kapacity komunikace propojující sídlo s východní částí správního území obce včetně rekreační oblasti u řeky Lužnice.

4. prověřit využití pozemku p. č. 335/2 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro rekreaci

→ Lokalita východně od sídla Skalice v okolí samoty U Zářeckých je dlouhodobě využívána pro rekreační účely. Pozemek byl desetiletí využíván jako letní pionýrský tábor. V současné době se jedná o oplocený pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, na které je umístěna zemědělská stavba. Pozemek je využíván k intenzivnímu chovu včel, pěstování zeleniny, květin a jiných zahradních plodin pro vlastní potřebu. Současně je pozemek osázený ovocnými stromy. Záměrem majitele je umístění jedné stavby pro rodinnou rekreaci. Tomuto záměru nahrává nejen jeho poloha v blízkosti jiných pozemků pro rekreaci v okolí řeky Lužnice, ale jeho dlouhodobé využívání. Záměr výstavby rekreačního objektu je situován do severozápadní poloviny pozemku do části se zemědělskou stavbou. Jihovýchodní část pozemku byla dle svého skutečného užívání přerazena do stabilizovaných ploch zeleně soukromé.

5. prověřit využití pozemků p. č. 3221, 3222 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro rekreaci
 - Další pozemky v lokalitě východně od sídla Skalice, které jsou dlouhodobě územně plánovací dokumentací určeny pro rozvoj rekreace. Platný územní plán stanovil podmínku maximálního počtu hlavních staveb (formou staveb pro rodinnou rekreaci) v ploše, a to na 8. Na základě žádosti majitele změna územního plánu prověřila a následně také navrhuje možnost zvýšení maximálního počtu hlavních staveb na devět. Na pozemku p. č. 3221 je již šest staveb realizováno a s ohledem na situaci v území je akceptovatelné navrhované navýšení.
6. prověřit využití pozemku p. č. 3496 k. ú. Skalice nad Lužnicí pro bydlení
 - Lokalita Skalických jednot je typická rozvolněnou zástavbou ve východní části umocněnou vymezenou urbanistickou hodnotou. Záměr výstavby jednoho rodinného domu (formou zemědělské usedlosti) na pozemku p. č. 3496 evidovaném v katastru nemovitostí jako zahrada rozvíjí po splnění stanovených podmínek stanovené hodnoty území a vhodně doplňuje čtyři zemědělské usedlosti, na nichž je vymezená urbanistická hodnota založena. Důležitým mezníkem bude zachování charakteru zástavby a to jak vytvořením a zachováním solitérnosti navrhovaného souboru budov, tak bezpodmínečných respektováním požadavků na architektonické řešení novostavby. Proto jsou stanoveny přísné podmínky pro využití plochy, které mají zajistit kvalitní řešení navazující na osvědčenou architekturu hodnotných staveb. Všechny podmínky vychází ze stávajícího upořádání lokality a reagují na požadavek na vytvoření lokality se zachováním charakteristických znaků. Stávající budovy zejména uvnitř urbanistické hodnoty nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, čemuž také odpovídá stanovené omezení.
7. prověřit využití pozemku p. č. 1429/5 k. ú. Rybova Lhota pro zahradu
 - Změnou č. 1 územního plánu Skalice byla část pozemku p. č. 1429/5 navazující na dnes již využitou zastavitelnou plochu zahrnuta do návrhových ploch pro bydlení. Zbývající část představovala stabilizovanou plochu zemědělskou. Na základě žádosti majitele je změnou č. 2 zbylá část pozemku navržena pro zahradu jako zázemí rodinného domu. Tento záměr je v souladu s charakterem zástavby menšího venkovského sídla, kde se naopak vítá výstavba na větších stavebních pozemcích umocněná pozvolným přechodem do nezastavěného území.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. října 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území obce. Do zastavěného území byly dále zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými

budovami. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

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

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

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce se nemění.

V tabulce zastavitelných ploch došlo k úpravě maximálního počtu objektů v zastavitelné ploše Z22 určené pro rozvoj rekreace, které je možno zrealizovat v již dříve vymezené ploše – blíže viz bod 5. v úvodu kapitoly. Dále byla rozšířena zastavitelná plocha Z27 určená pro rozvoj bydlení (1 rodinný dům), kdy na zbývající části pozemku je umožněn rozvoj soukromé zelně – blíže viz bod 7. v úvodu kapitoly. Na konec tabulky jsou nově doplněny dva nové řádky. První se týká návrhu plochy pro rodinnou rekreaci označené Z29. Jedná se o doplnění návrhových ploch pro rekreaci v blízkosti řeky Lužnice umožňující umístění maximálně pěti staveb hlavních – pro rodinnou rekreaci – blíže viz bod 1. v úvodu kapitoly j). Druhá zastavitelná plocha představuje rozšíření v lokalitě Skalických Jednot. Pozemek navazuje na místní komunikaci a umožňuje umístění jedné stavby hlavní v podobě rodinného domu či zemědělské usedlosti. Ta musí architektonicky navázat na sousední zemědělské usedlosti. Podrobnější odůvodnění viz bod 6. v úvodu kapitoly.

Další záměr pro rozvoj rekreace se promítá do tabulky ploch přestavby. Jedná se o oplocenou intenzivně využívanou zahradu se zemědělskou stavbou ležící východně od Skalice – viz bod 4. úvod kapitoly j).

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

V podkapitole e) 5. je upřesněno, že pobytovou rekreaci je možno rozvíjet pouze v zastavitelných plochách, čemuž odpovídá navrhované řešení územního plánu.

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

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Tato kapitola není

řešením změny dotčena.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

j) 11. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Postupně dochází k zastavování ploch pro bydlení i pro rekreaci. Nově jsou vymezeny plochy pro menší rozšíření rekreace v blízkosti řeky Lužnice. Co se týká rozvoje bydlení, změnou č. 2 je pouze minimálně rozšířena zastavitelná plocha v severní části Třebiště, kosmeticky upravena jižní část návrhové plochy Z2 ve Skalici tak, aby odpovídala poskytnutému geometrickému plánu. Nová zastavitelná plocha v lokalitě Skalických jednot umožňuje umístění jednoho rodinného domu popř. zemědělské usedlosti. Obdobně v oblasti rekreace dochází k postupnému využívání rozvojových ploch – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění.

Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití plochy jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

Změna územního plánu reaguje na vývoj v území posledních letech, který prokázal atraktivnost sídel zejména pro rozvoj bydlení a rekreace. Postupně dochází k využívání těchto ploch. Změna doplňuje vymezené rozvojové směry a doplňuje zejména samoty v řádu jednotek objektů pro rodinnou rekreaci. Řešení navazuje na stávající územně plánovací dokumentaci. Množství zastavitelných ploch, popř. ploch přestavby, 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.

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 nové záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
B-30	bydlení	0,1025			0,1025			0,0000	NE	NE	NE	NE
B-31	bydlení	0,0849				0,0849		0,0000	NE	NE	ANO	NE
B - celkem	bydlení	0,1874	0,0000	0,0000	0,1025	0,0849	0,0000					
RE-4	rekrace	0,3588				0,3588		0,0000	NE	NE	ANO	NE
RE-5	rekrace	0,1042					0,1042	0,0000	NE	NE	NE	NE
RE - celkem	rekrace	0,4630	0,0000	0,0000	0,0000	0,3588	0,1042					
VP-11	veřejná prostranství	0,0312				0,0312		0,0000	NE	NE	ANO	NE
VP-12	veřejná prostranství	0,0050				0,0050		0,0000	NE	NE	ANO	NE
VP- celkem	veřejná prostranství	0,0362	0,0000	0,0000	0,0000	0,0362	0,0000					
ZS-2	zahrada	0,0913	0,0130				0,0783	0,0000	NE	NE	ANO	ANO
ZS - celkem	zahrada	0,0913	0,0130	0,0000	0,0000	0,0000	0,0783					
CELKEM		0,6504	0,0130	0,0000	0,1025	0,4437	0,1042					

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

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a považuje navržené řešení za nejvýhodnější. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

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

Změna územního plánu navrhuje dva zábory zemědělské půdy pro rekreaci a upravuje, resp. vymezuje tři zastavitelné plochy pro bydlení, z nichž pouze u dvou dochází k dotčení zemědělské půdy.

První zábor – plocha Z 29 (RE-4, VP-11) představuje záměr umožnění rekreace pro maximálně pět staveb pro rodinnou rekreaci v blízkosti dalších rekreačních objektů nedaleko řeky Lužnice. Příbřežní partie řeky Lužnice jsou od Skalice a Roudné až do Tábora intenzivně využívané pro rekreaci. Východně od sídla Skalice je rekreační využití dlouhodobě sledováno v územně plánovací dokumentaci obce. Zastupitelstvo obce souhlasilo s prověřením pozemků p. č. 3207, 3208, 3213 a 3206 k. ú. Skalice nad Lužnicí ve změně územního plánu. Po zvážení možných variant byla do zastavitelných ploch s využitím pro rekreaci zahrnuta severní část dotčené lokality, resp. jednotlivých pozemků, navazující na zastavitelnou plochu Z21 určenou obdobně pro rekreační účely. V zastavitelné ploše Z21 na pozemku p. č. 3187 již výstavba proběhla, byť není zatím budova evidována v katastru nemovitostí. V nově vymezené zastavitelné ploše jsou po severním a západním okraji vytvořeny pruhy veřejného prostranství. Severní část deklaruje dostatečnou šíři páteřního veřejného prostranství zpřístupňující celou východní část správního území obce. Západní veřejné prostranství zachovává minimální dopravního napojení území směrem k řece Lužnici. Dotčená oblast leží na podprůměrně produkčních půdách IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. V celé rekreační lokalitě podél řeky Lužnice dochází k postupnému využívání zastavitelných ploch, kdy některé realizované objekty jsou již evidovány v katastru nemovitostí, některé stavby (byť realizované) na tento závěrečný krok teprve čekají a proto jsou stále zahrnuty do návrhových ploch. S ohledem na situaci v území včetně kapacity navrhované plochy jsou stanoveny podrobnější podmínky využití. V celé ploše je tak možno umístit maximálně pět staveb. Tyto stavby musí mít formu stavby pro rodinnou rekreaci. Jelikož každý vlastník předpokládá jednu stavbu pro rekreaci, odpovídá tomu také stanovená podmínka, že na každém pozemku (dle současného podkladu katastrální mapy) je možno umístit maximálně jednu stavbu pro rodinnou rekreaci. Každý vlastník má tak možnost realizovat svůj avizovaný záměr.

Druhý předpokládaný zábor se odehrává v ploše přestavby P2 (RE-5) uvnitř zastavěného území – zemědělská stavba a oplocený pozemek zahrady. Lokalita východně od sídla Skalice v okolí samoty U Zářeckých je dlouhodobě využívána pro rekreační účely. Pozemek byl desetiletí využíván jako letní pionýrský tábor. V současné době se jedná o oplocený pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, na které je umístěna zemědělská stavba. Pozemek je využíván k intenzivnímu chovu včel, pěstování zeleniny, květin a jiných zahradních plodin pro vlastní potřebu. Současně je pozemek osázený ovocnými stromy. Záměrem majitele je umístění jedné stavby pro rodinnou rekreaci. Tomuto záměru nahrává

nejen jeho poloha v blízkosti jiných pozemků pro rekreaci v okolí řeky Lužnice, ale jeho dlouhodobé využívání. Záměr výstavby rekreačního objektu je situován do severozápadní poloviny pozemku do části se zemědělskou stavbou. Jihovýchodní část pozemku byla dle svého skutečného užívání přeřazena do stabilizovaných ploch zeleně soukromé.

Třetí plocha, která představuje nový zábor zemědělského půdního fondu, se týká rozvojové plochy Z28 (B-30) ležící na severovýchodě sídla Třebiště v návaznosti na zastavěné území. Změnou č. 1 byla jižní část pozemku zahrnuta do návrhových ploch pro bydlení, zbývající část představovala stabilizovanou plochu zeleně zahrad. Vzhledem k využití jednotlivých částí pozemku je pro umístění rodinného domu vhodnější severní polovina. Jedná se o rozšíření plochy Z28 (B-30) ležící v návaznosti na zastavěné území, na půdách s nižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je dobře napojitelný na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínka z platného územního plánu výstavby pouze jednoho rodinného domu či zemědělské usedlosti zůstává v platnosti. Ve své podstatě tak zůstává zachován předpokládaný zábor zemědělské půdy.

Dalším bodem změny je umožnění rozvoje bydlení v lokalitě Skalických Jednot – zastavitelná plocha Z30 (B-31, VP-12). Lokalita je typická rozvolněnou zástavbou ve východní části umocněnou vymezenou urbanistickou hodnotou. Záměr výstavby rodinného domu (formou zemědělské usedlosti) na pozemku p. č. 3496 evidovaném v katastru nemovitostí jako zahrada rozvíjí po splnění stanovených podmínek stanovené hodnoty území a vhodně doplňuje čtyři zemědělské usedlosti, na nichž je vymezená urbanistická hodnota založena. Důležitým mezníkem bude zachování charakteru zástavby a to jak vytvořením a zachováním solitérnosti navrhovaného souboru budov, tak bezpodmínečným respektováním požadavků na architektonické řešení novostavby. Proto jsou stanoveny přísné podmínky pro využití plochy, které mají zajistit kvalitní řešení navazující na osvědčenou architekturu hodnotných staveb. Pozemek je dobře napojený na technickou i dopravní infrastrukturu. Z hlediska kvality zemědělské půdy se nachází záměr na podprůměrně produkčních půdách z hlediska zemědělského půdního fondu. S ohledem na hodnoty území je nutno zachovat roztroušený charakter zástavby. Dokladem naplňování zastavitelných ploch v lokalitě je využití poměrně rozlehlé plochy Z18 o výměře přesahující 7 000 m².

Posledním navrhovaným zábozem zemědělské půdy je rozvoj zahrad – rozšíření zastavitelné plochy Z27 (ZS-2). Změnou č. 1 územního plánu Skalice byla část pozemku p. č. 1429/5 navazující na dnes již využitou zastavitelnou plochu zahrnuta do návrhových ploch pro bydlení. Zbývající část představovala stabilizovanou plochu zemědělskou. Na základě žádosti majitele je změnou č. 2 zbylá část pozemku navržena pro zahradu jako zázemí rodinného domu. Tento záměr je v souladu s charakterem zástavby menšího venkovského sídla, kde se naopak vítá výstavba na větších stavebních pozemcích umocněná pozvolným přechodem do nezastavěného území. Jedná se tak o rozšíření zastavitelné plochy Z29 ležící v návaznosti na zastavěné území, na půdách s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu. Nepatrná část v západním cípu pozemku se naopak nachází v nejkvalitnější třídě ochrany. Bylo by otázkou podrobnějšího přehodnocení, kde je v území faktická hranice mezi nejlepší a nejhorší kvalitou půdy. Proto zábor 130 m² v I. třídě ochrany přímo sousedící s V. třídou ochrany považujeme z hlediska ochrany veřejných zájmů za akceptovatelný.

Z hlediska uspořádání území se jedná o logické směry rozvoje dobře napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Závěrem je nutno konstatovat, že není možné vymezit jiné rozvojové lokality, které by byly z hlediska dotčení zájmů ochrany zemědělského půdního fondu vhodnější, což dokladuje také grafická část územního plánu.

Na základě výše uvedeného zdůvodnění považujeme navržené řešení za nejvíce inklinující ke

splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona při respektování zákona o ochraně zemědělské půdy.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky.

q) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č. 2 územního plánu Skalice 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

.....
Ing. Petr Cícha
starosta obce

.....
Jiří Brt
místostarosta obce

text s vyznačením změn

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

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

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

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je ~~vymezeno ke dni 1. 6. 2021~~ aktualizováno ke dni 1. 10. 2023. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

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

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- „rozumný“ **rozvoj v mezích možností území**
- **respektovat život a styl života na venkově**

Zásady rozvoje jsou:

- **vycházet z postavení sídel ve struktuře osídlení:**
 - o Skalice, Rybova Lhota – klidné životní prostředí, základní nabídka občanské vybavenosti, hlavní rozvoj sídla orientovat na bydlení s menším rozvojem výroby a skladování
 - o Radimov, Třebiště, Třebišťské a Skalické Jednoty – klidné životní prostředí, rozvoj sídla orientovat na bydlení, zachování hodnot
- **umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu jednotlivých sídel odpovídající jejich postavení ve struktuře osídlení**
- **vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel**
- **podporovat sportoviště a dětská hřiště** i uvnitř ploch s jiným způsobem využití zejména veřejných prostranství
- **podporovat prostupnost území** zejména bezpečnost pěšího a cyklistického napojení v území, propojení na okolní sídla
- **zachovat a rozvíjet zeleň**
- **podpořit obnovu ekologické stability** zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- **podpořit obnovu ekologické stability** zejména na rozlehlých intenzivně zemědělsky využívaných plochách
- **zachovat provázání sídla s volnou krajinou** a podporovat výsadbu dřevin v sídle včetně humen
- respektovat limity využití území vyplývající z řešení územního plánu – **výstupní limity:**
 - VL1 **územní systém ekologické stability** – je limitující skutečností, kterou je nutno respektovat při využití konkrétní plochy
 - VL2 **ochrana chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb**

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
Z22 (RE-2)	Skalice – východně od sídla	rekreace	- v ploše je možno umístit pouze osm stavebních záměrů tak, jak jsou již dnes zrealizovány <u>devět budov</u>	NE	NE
Z23 (RE-3)	Skalice – východně od sídla	rekreace	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní stavbu pro rodinnou rekreaci	NE	NE
Z24 (B-26)	Radimov - východ	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
Z25 (B-27, ZS-1)	Skalické Jednoty	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
Z26 (B-28)	Skalické Jednoty	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti – architektonicky musí navázat na stávající usedlost, společně pak bude zachována výrazová jednodolitost budov jako jednoho celku	NE	NE
Z27 (B-29, ZS-2)	Radimov - jihozápad	bydlení, <u>zahrada</u>	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
Z28 (B-30)	Třebiště - severovýchod	bydlení	- v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti	NE	NE
<u>Z29</u> (RE-4, VP-11)	<u>Skalice – východně od sídla</u>	<u>rekreace, veřejná prostranství</u>	- <u>v celé ploše je možno umístit maximálně pět staveb hlavních formou staveb pro rodinnou rekreaci, a to v rozmístění tak, že na každém pozemku dle podkladu katastrální mapy grafické části změny č. 2 územního plánu Skalice je možno umístit maximálně jednu stavbu hlavní (jeden pozemek = jedna stavba pro rodinnou rekreaci)</u> - <u>zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>
<u>Z30</u> (B-31, VP-12)	<u>Skalické Jednoty</u>	<u>bydlení</u>	- <u>v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní rodinného domu či zemědělské usedlosti</u> - <u>charakterem zástavby navázat na zemědělské usedlosti v okolí zejména</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
			<u>architektonickým výrazem budov a jejich umístěním na pozemku s důrazem na ochranu hodnot</u> - je nutno dbát na zachování stávajícího charakteru zástavby urbanisticky hodnotného prostoru – jednoduché tvarosloví budov, jedno nadzemní podlaží (konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m) a případně obytné podkroví, sedlová střecha se sklonem v rozmezí 38° - 45° - <u>zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území</u>		

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

c) 3. vymezení ploch přestavby

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách v území podmíněno *)	etapizace
P1 (B-13)	Rybova Lhota - východ	bydlení	- zachovat dostatečnou šíři veřejného prostranství	NE	NE
<u>P2</u> (<u>RE-5</u>)	<u>Skalice - východně od sídla – lokalita U Zářeckých</u>	<u>rekreace</u>	- <u>v ploše je možno umístit pouze jednu stavbu hlavní formou stavby pro rodinnou rekreaci</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>

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

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- respektovat a zachovat hlavní prvky systému sídelní zeleně:

Skalice

- o rozlehlý návesní prostor s vodními plochami, vzrostlou zelení, pomníkem padlým v první světové válce pokračující západně přes vodní plochu do sportoviště, resp. východním směrem ke kostelu (včetně jeho okolí)

jejich význam

- zachovat záhumení cesty a přístupy na zemědělské a lesní pozemky
- zachovat a podpořit propojení obecního významu a se sousedními katastry a sídly
- umožnit a podporovat umístování nových komunikací pro pěší a cyklisty
- zachovat a podporovat doprovodnou zeleň, popř. doplnit a respektovat možnosti jejich úprav (např. rozšíření) a dalšího využití v souladu s rozvojem obce

e) 4. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- podporovat drobná protierozní opatření a ochranu před povodněmi v podobě mezí, remízku, vodních ploch apod. (viz následující kapitola)
- podporovat zdržení a zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod včetně revitalizace vodních toků – z hlediska ochrany před přívalovými dešti a erozní činností vody doporučujeme upravit způsob hospodaření na zorněných a svažitéch pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách
- podporovat opatření pro předcházení povodní a protipovodňová opatření zejména týkající se ochrany zastavěného území sídla a zastavitelných ploch např. hrázovým systémem v kombinaci s nádržemi a poldry (suchými nádržemi)
- konkrétní ochranu území řešit komplexním protipovodňovým systémem
- preferovat pasivní protipovodňová opatření (např. zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch, zatravnění břehových pásů vodních toků)

e) 5. rekreace

- nepřipustit další rozvoj využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rekreaci – chaty, rekreační louky, stanové tábory, veřejná tábořiště apod.) mimo zastavitelné plochy a plochy přestavby
- rekreační využití krajiny orientovat na komunikace pro pěší a cyklisty a další pozemní komunikace zkvalitňující prostupnost krajiny
- respektovat stávající rekreační objekty a kempy zejména v okolí řeky Lužnice

e) 6. dobývání ložisek nerostných surovin

- plocha těžby nerostů ani jiných surovin není v územním plánu vymezena – s dobýváním nerostů ani jiných surovin územní plán nepočítá;
- v prostoru vymezených výhradních ložisek je vymezeno takové využití, které neznemožní ani neztíží jejich případné budoucí využití.