

změna č.1 územního plánu

---

# Skály

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SKÁLY

**Zpracovatel:**

NOLIMAT Ing. arch. Filip Dubský, Čéčova 13, 370 04 České Budějovice  
STUDIO Ing. Lenka Šímová, B. Smetany 10, 370 01 České Budějovice

**Objednatel:**

Obec Skály

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Skály



## OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU SKÁLY .....</b>	<b>8</b>
--	----------

## OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>10</b>
<b>2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>12</b>
<b>3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>12</b>
3.1 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	12
3.2 vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje jihočeského kraje .....	12
<b>4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>14</b>
4.1 soulad s cíli územního plánování.....	14
4.2 soulad s úkoly územního plánování.....	15
<b>5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....</b>	<b>16</b>
<b>6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>16</b>
<b>7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ .....</b>	<b>16</b>
<b>8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....</b>	<b>17</b>
8.1 zdůvodnění přijatého řešení .....	17
8.2 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje .....	17
<b>9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>19</b>
<b>10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>19</b>
<b>11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>20</b>
<b>12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>20</b>
<b>13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>20</b>
<b>14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....</b>	<b>20</b>
14.1 vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu (zpf).....	20
14.2 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (pupfl) .....	20
<b>15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>20</b>
<b>16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>20</b>

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:**

Zastupitelstvo obce Skály

**datum nabytí účinnosti územního plánu:**

.....

**pořizovatel:**

Obecní úřad Skály

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

ing. Lenka Šímová

Zastupitelstvo obce Skály, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

**v y d á v á**

## **ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SKÁLY**



# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU SKÁLY

## Územní plán Skály se v textové části mění následovně:

[1] V kapitole c.2) koncepce prostorového uspořádání se v tabulce Lokality s definovaným prostorovým uspořádáním sloupce „maximální intenzita využití stavebních pozemků [%]“ a „rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m2]“ vypouštějí a nahrazují se sloupci novými, které zní následovně:

rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m2]	minimální podíl zeleně [%]
min. 1500	50
min. 700 max. 2000	30
min. 700	25
není stanoveno	60
není stanoveno	30
není stanoveno	50
není stanoveno	60

[2] Za poslední odstavec podkapitoly Lokality s definovaným prostorovým uspořádáním se vkládá nová podkapitola, která zní následovně:

### Popis podmínek prostorového uspořádání

**Výškovou regulací zástavby** se rozumí výška budovy, resp. výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku.

**Rozmezím výměry pro vymezení stavebních pozemků** se rozumí minimální, případně i maximální výměra pro vymezení stavebního pozemku.

**Minimálním podílem zeleně** se rozumí podíl nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Tento podíl se určuje ze součtu stavební parcely/stavebního pozemku a dalších pozemkových parcel pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a dalšími budovami.



# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

## Žádost o pořízení změny č. 1 územního plánu Skály

Dne 10.12.2016 pod číslem usnesení 11/2016 zastupitelstvo obce Skály na svém řádném zasedání rozhodlo u pořízení změny č. 1 UP Skály. Na tomto zasedání byl zvolen i určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem. Dále byla zastupitelstvem obce schválena smlouva s osobou splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle stavebního zákona, čímž se obecní úřad Skály stal pořizovatelem změny č. 1 UP skály. O výsledku jednání zastupitelstva informoval pořizovatel navrhovatele změny i příslušný úřad územního plánování.

## Zadání změny č. 1 územního plánu Skály

Pořizovatel v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), vypracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání změny č. 1 územního plánu Skály. Tento návrh zadání byl dne 20.3.2017 rozeslán dotčeným orgánům, sousedním obcím i krajskému úřadu a dne 20. 3. 2017 společně s veřejnou vyhláškou zveřejněn na úřední desce obecního úřadu. Veřejnost byla upozorněna na možnost podat do 15 dnů od doručení návrhu zadání písemné připomínky k tomuto návrhu zadání. Příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání (č.j.: KUJCK 50963/2017/OZZL/2 ze dne 18. 4. 2017) konstatoval, že nepožaduje zpracování vlivů na životní prostředí. Dotčené orgány nevznesly žádné požadavky na úpravu návrhu zadání, návrh zadání nebylo třeba upravit ani na základě uplatněných připomínek. Projednané zadání upravené pouze o skutečnost, že není třeba posuzovat vlivy na životní prostředí, schválilo dne 19. 6. 2017 pod usnesením č. 5/2017 Zastupitelstvo obce Skály.

## Společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Skály

V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona se dne 11. 8. 2017 konalo společné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Skály. Dotčené orgány, sousední obce a krajský úřad byly přizvány na uvedené jednání jednotlivě oznámením odeslaným z datové schránky pořizovatele dne 26. 7. 2016.

## Zveřejnění návrhu změny č. 1 územního plánu Skály dle § 50 odst. 3 stavebního zákona

V souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona zajistil pořizovatel zveřejnění návrhu změny č. 1 územního plánu Skály na úřední desce obecního úřadu Skály, a to v termínu od 26. 7. 2017 do 11. 9. 2017 (lhůty jsou pro elektronickou i klasickou úřední desku totožné). Současně pořizovatel ve veřejné vyhlášce upozornil veřejnost na možnost podat do 11. 9 2016 k návrhu změny č. 1 územního plánu Skály připomínky. V uvedené lhůt nebyly podány žádné připomínky.

## Stanovisko krajského úřadu

Na základě žádosti pořizovatele ze dne 18. 9. 2017 vydal Krajský úřad Jihočeského kraje stanovisko podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, v němž konstatoval, že předmětná změna územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 1, ani se Zásadami územního rozvoje

Jihočeského kraje, v platném znění a nekoliduje ani z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

### **Veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Skály**

V souladu s § 52 odst. 1 stavebního zákona se dne 21. 11. 2017 konalo veřejné projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Skály. Pořizovatel oznámil konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou dne 20. 10. 2017 a spolu s vyhláškou zveřejnil též návrh změny č. 1 územního plánu Skály (vyvěšeno od 20. 10. 2017 do 29. 11. 2017 na elektronické i klasické úřední desce obecního úřadu Skály). Tento návrh byl veřejnosti doručen dne 20. 10. 2017. Dotčené orgány, sousední obce i krajský úřad byly k veřejnému projednání přizvány jednotlivě oznámením odeslaným z datové schránky pořizovatele. Do 7 dnů od konání veřejného projednání mohly být uplatněny námitky či připomínky proti návrhu změny č. 1 územního plánu ze strany veřejnosti. Žádná námitka či připomínka vznesena nebyla. Stanoviska doručená v rámci fáze veřejného projednání jsou podrobněji rozepsána v samostatné kapitole tohoto odůvodnění.

### **Návrh rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek**

Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci veřejného projednání nebyla uplatněna žádná námitka, ani připomínka, nebyla v rámci pořizování změny č. 1 územního plánu aplikována věta druhá a věta třetí § 53 odst. 1 stavebního zákona.

### **Vydání a nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Skály**

O vydání změny č. 1 územního plánu Skály rozhodlo Zastupitelstvo obce Skály dne 14. 12. 2017 pod usnesením 11/2017. Předmětná změna byla vydána dne 15. 12. 2017 vyvěšením na úřední desku obecního úřadu Skály a dne 29. 12. 2017 nabyla účinnosti.

## 2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru změny č. 1 územního plánu Skály, kdy tato změna řeší změnu podmínek prostorového uspořádání, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů s okolními obcemi k nesouladům, tzn. je respektována a zajištěna návaznost na sousední území, která je popsána v platném územním plánu Skály. Při posouzení užších územních vazeb v rámci nejbližšího okolí řešeného území lze konstatovat, že ani zde nedochází ke kolizi.

## 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

#### **ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI**

---

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

#### **KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

---

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

#### **REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

---

Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Skály tyto obecné priority a cíle naplňuje. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 1 územního plánu Skály zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Skály, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1.

### 3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE

#### **ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Ve správním území obce (tudíž ani v řešeném území změny) nejsou žádné takovéto plochy vymezovány.

## KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

## PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

## ROZVOJOVÉ PLOCHY

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanační a asanační úpravy. Ve správním území obce (tudíž ani v řešeném území změny) nejsou žádné takovéto plochy vymezovány.

## PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 1 územního plánu Skály.

**priority pro zajištění příznivého životního prostředí** • Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 1 územního plánu Skály řešeny.

**priority pro zajištění hospodářského rozvoje** • Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 1 územního plánu Skály řešeny.

**priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel** • Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 1 územního plánu Skály řešeny.

## PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 1 územního plánu Skály.

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** • Změnou č. 1 územního plánu Skály nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu. Charakter změny nepředstavuje ani kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.

- podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**
- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 1 územního plánu Skály řešeny.
- podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**
- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 1 územního plánu Skály řešeny.

#### **PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změna s ohledem na svůj charakter nemá na tyto vliv.

## **4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 1 územního plánu Skály, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 1 územního plánu Skály.

### **4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 1 územního plánu Skály dodržován. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Skály je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 1 územního plánu Skály respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 1 územního plánu Skály respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce. Přijaté řešení rozvoje ovlivňuje zejména růst kvality utvářeného prostředí, než růst počtu obyvatel a plošnou rozlohu zastavitelných ploch.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky zadání změny č. 1 územního plánu Skály řešen.

**soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

#### 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 1 územního plánu Skály využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Změny ve stávající urbanistické koncepci, které změna č. 1 územního plánu Skály navrhuje, respektují ochranu hodnot území. Navržené změny nemají na tyto hodnoty negativní vliv.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 1 územního plánu Skály reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 1 územního plánu Skály respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Skály pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Není s ohledem na charakter změny řešen.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 územního plánu Skály je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem ke skutečnosti, že nedochází změnou č. 1 územního plánu Skály ke změně v grafické části územního plánu Skály, není součástí změny č. 1 územního plánu Skály grafická část.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V rámci společného jednání byla uplatněna stanoviska níže uvedených dotčených orgánů. Stanoviska vždy konstatovala souhlas s navrhovanou změnou územního plánu, resp. neobsahovala požadavky na úpravu návrhu.

Ministerstvo obrany ČR, sekce ekonomická a majetková

Č.j. 96506/2017-8201-OUZ-LIT

MěÚ Písek, odbor dopravy

Č.j. MUPI/2017/30431/Kv-PR/107

MěÚ Písek, odbor životního prostředí

Č.j. MUPI/2017/30430

V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska níže uvedených dotčených orgánů. Stanoviska konstatovala souhlas s navrhovanou změnou územního plánu a neobsahovala žádné požadavky na úpravu návrhu.

Krajský úřad jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic,

Oddělení územního plánování

KUJCK 134093/2017

MěÚ Písek, odbor životního prostředí

MUPI/42575/2017/Vá



## 7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Ze zadání změny č. 1 územního plánu Skály vyplynuly následující požadavky, které změna (jak je uvedeno níže) respektuje.

**Prověřit možnou úpravu podmínek prostorového uspořádání navržených v platném územním plánu, zejména stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití. Při tomto zohlednit procenta zastavitelnosti a procenta zeleně na stavebních pozemcích a zahradách na území VPZ Budičovice**

Změna navrhla změnu podmínek prostorového uspořádání. Při tomto návrhu byla zohledněna VPZ Budičovice, resp. její urbanistické založení.

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 1 územního plánu Skály upravuje oproti stávajícímu územnímu plánu Skály podmínky prostorového uspořádání, a to z důvodu změn požadavků na rozvoj sídla, resp. uspořádání zástavby.

**V textové části došlo k níže uvedeným změnám:**

**nahrazení maximální intenzita využití stavebních pozemků minimálním podílem zeleně**

Změna č. 1 územního plánu Skály nahradila podmínku „maximální intenzita využití stavebních pozemků“ podmínkou „minimálním podílem zeleně“. Toto nahrazení se děje z důvodu zjednodušení rozhodování v území. Není totiž možné v rámci podmínky „maximální intenzita využití stavebních pozemků“ definovat veškeré možné stavby, ať už hlavní či doplňkové. Navíc je nutné vždy před samotným posouzením veškeré tyto stavby nebo zpevněné plochy sečíst. Oproti tomu minimální podíl zeleně vyjadřuje jednoduše pouze podmínku, jak velká část pozemků/plochy má zůstat nezpevněná umožňující vsakování dešťových vod.

**doplnění podmínek prostorového uspořádání**

Změna podmínek prostorového uspořádání vyvolala potřebu nové definice těchto nových podmínek. Platný územní plán obsahoval tyto podmínky v odůvodnění. Jejich změna tak logicky vyvolala potřebu tyto definice přesunout do výrokové části.

### **výšková regulace zástavby**

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Stanovená výšková regulace je odvozena od polohy zástavby v sídle, navazujícího charakteru zástavby a případně od možných vlivů zástavby na pohledové horizonty sídla (lokality). Stanovená výšková regulace zástavby zohledňuje i utváření terénu v dané lokalitě.

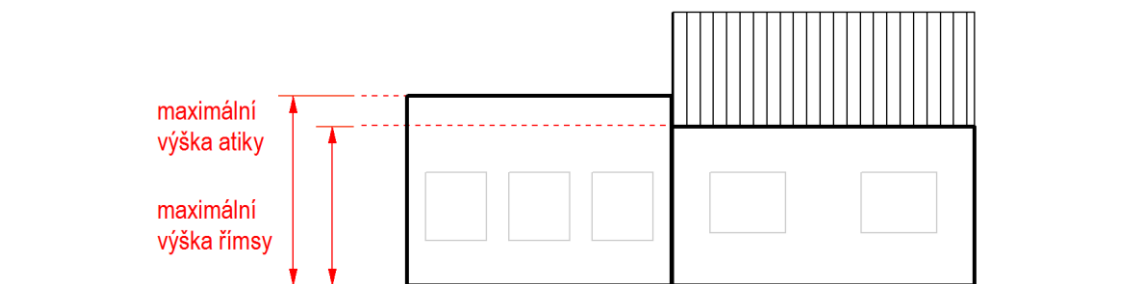



schéma výškové regulace

### minimální podíl zeleně

Jedná se o podíl nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Tento podíl se určuje ze součtu stavební parcely/stavebního pozemku a dalších pozemkových parcel pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a dalšími budovami. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozena od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzity využití stavebních pozemků v dané lokalitě.

 plocha pozemku určená pro zeleň (nezpevněné plochy)

 plocha pozemku určená pro umístování staveb, teras, přístřešků, parkování, apod. (zpevněné plochy)

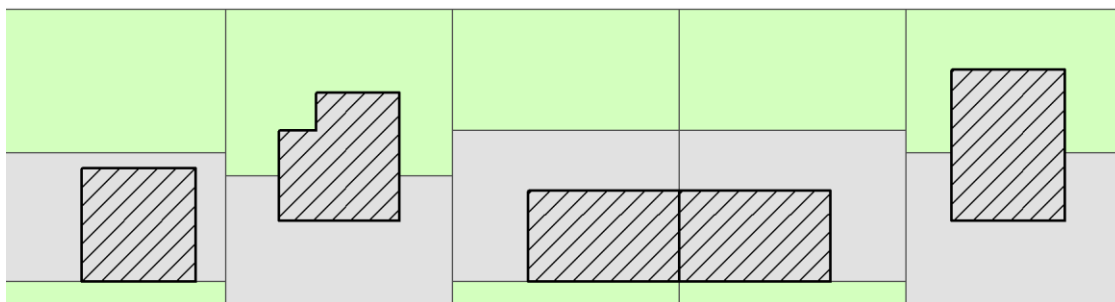
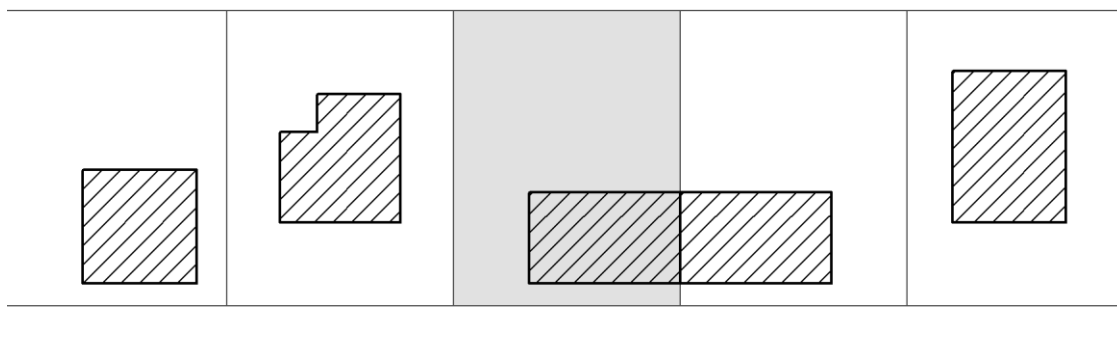


schéma principu intenzity využití stavebních pozemků

### rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je dáno minimální, případně i maximální výměrou pro vymezení stavebního pozemku. Stanovené rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků je odvozeno od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. výměry pozemků v dané lokalitě.

 minimální velikost stavební parcely



*schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku*

## 8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny, kdy změna řeší pouze změnu v podmínkách prostorového uspořádání, nebyly problémy definované v územně analytických podkladech změnou řešeny.

## 9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1 územního plánu Skály nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch.

## 10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Skály z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## 11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Skály z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 územního plánu Skály z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 1 územního plánu Skály nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

## 14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 14.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Změnou č. 1 územního plánu Skály nedochází k novým záborům ZPF.

### 14.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 1 územního plánu Skály nedochází k novým záborům PUPFL.

## 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námítky.

## 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

**Poučení**

Proti změně č. 1 územního plánu Skály vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

**Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Pavla Poláčková**

starostka obce

---

**Václav Bartáček**

místostarosta obce