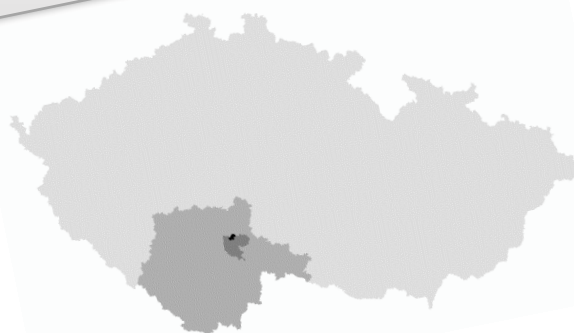


návrh zadání

územního plánu

SKALICE

srpen 2017



verze pro projednání s dotčenými orgány,
sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností
dle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO OBCE SKALICE
URČENÝ ZASTUPITEL:	
DATUM SCHVÁLENÍ:	
ČÍSLO USNESENÍ:	
VYPRACOVAL:	Obecní úřad Skalice ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou pořizovatele - Ing. Simona Ťoupalíková
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

Obsah

Seznam použitých zkratk	3
Úvod	4
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	5
a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	7
a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	7
a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	8
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	9
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	9
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	9
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10

Seznam použitých zkratek

čp. – číslo popisné

k. ú. – katastrální území

ORP – obec s rozšířenou působností

PÚR – politika územního rozvoje

RBC – regionální biocentrum

RBK – regionální biokoridor

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚSES – územní systém ekologické stability

VPO – veřejně prospěšné opatření

VPS – veřejně prospěšná stavba

ZÚR – zásady územního rozvoje

Úvod

KRAJ:	Jihočeský
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ:	Soběslav
OBEC:	Skalice
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Rybova Lhota Skalice Třebiště
ROZLOHA SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:	15,08 km ²
POČET OBYVATEL:	473 (údaj k 01. 01. 2017)
SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ:	Hlavatce (k. ú. Debrník, k. ú. Hlavatce) Klenovice (k. ú. Klenovice u Soběslavi) Košice (k. ú. Doubí nad Lužnicí) Planá nad Lužnicí (k. ú. Planá nad Lužnicí) Roudná (k. ú. Roudná nad Lužnicí) Soběslav (k. ú. Nedvědice u Soběslavi) Ústrašice (k. ú. Ústrašice) Želeč (k. ú. Želeč u Tábora)

Zastupitelstvo obce Skalice stanovuje pro zpracování návrhu územního plánu Skalice (dále jen „ÚP“) následující cíle a požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, vyplývají tyto konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území:

→ respektovat koridor technické infrastruktury E7 pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Mírovka.

Další požadavky z PÚR nejsou pro správní území obce relevantní, neboť není součástí:

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

Návrh ÚP musí vycházet z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, definované v článku (14) – (32) PÚR.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Návrh ÚP musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací. Zejména **ctít priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (3), (4) a (5) ZÚR.

Ve správním území obce **není dle ZÚR vymezena žádná rozvojová oblast či osa** republikového významu nebo nadmístního významu, ani žádná **specifická oblast** republikového nebo nadmístního významu.

Na správní území obce **nezasahuje žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového významu.**

Na správní území obce **nezasahuje žádná plocha nebo koridor pro veřejnou dopravní infrastrukturu.**

Návrh ÚP musí převzít a zpřesnit v souladu s odst. (29) ZÚR **koridor veřejné technické infrastruktury Ee33/3** pro vybudování vedení ZVN 400 kV Kočín – Mírovka v úseku Nedvědice – Košice.

Správní území obce zasahuje vymezený **územní systém ekologické stability**:

- **regionální biocentrum RBC 601 Samoty,**
- **regionální biocentrum RBC 698 Roudná,**
- **regionální biocentrum RBC 777 Vrchy,**
- **regionální biokoridor RBK 366 Vrchy – RK 457,**
- **regionální biokoridor RBK 457 Borek – Roudná;**

které musí být v návrhu ÚP vymezeny v souladu se zásadami stanovenými v odst. (39) ZÚR.

Na správní území obce **nezasahuje žádná územní rezerva** vymezená v ZÚR.

Návrh ÚP **musí vycházet** z upřesňujících územních podmínek koncepce **ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot** území kraje definované v odst. (46), (47) a (48) ZÚR.

Návrh ÚP **musí vycházet** z cílové charakteristiky krajiny – **krajina lesoplní,** včetně zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území dle odst. (50) ZÚR.

ÚP musí respektovat podmínky vymezení VPS v kapitole g) ZÚR a zařadit záměr veřejné technické infrastruktury **Ee33/3 do ploch veřejně prospěšných staveb.**

Návrh ÚP musí v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektovat požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Z ÚAP ORP Soběslav, resp. z jejich IV. úplné aktualizace z roku 2016 vyplývají tyto problémy řešitelné na úrovni ÚPD:

PROBLÉM	POŽADAVEK NA ŘEŠENÍ
realizace protipovodňových opatření záplavové území zasahuje do zastavěného území	neřeší ÚP
louka u kostela navržena pro bytovou zástavbu hrozí pohledová ztráta dominanty obce	řešit v novém ÚP

POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ:

Zajistit návaznost navrhovaných ploch a koridorů na aktuální ÚPD sousedních obcí:

- zajistit návaznost veřejné infrastruktury,
- zajistit návaznost územního systému ekologické stability.

a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- prověřit rozvojové plochy (zejména bydlení) vymezené ve stávající ÚPD z hlediska zastavitelnosti ve vazbě na limity využití území a jejich reálnou využitelnost,
- navrhnout rozvojové plochy úměrně postavení a významu obce ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD,
- minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny;
- výrobu a skladování rozvíjet zejména v návaznosti na stávající výrobní areály,
- stabilizovat plochy individuální rekreace a nepřipustit další masivní rozvoj těchto ploch (zejména v návaznosti na řeku Lužnici),
- zachovat venkovský charakter jednotlivých sídel a nepřipustit nekoncepční výstavbu popírající stávající hodnoty území,
- při vymežování zastavitelných ploch zohlednit pozitivní dominantu kostela sv. Šimona a Judy uplatňující se v krajinných dálkových pohledech.

Kvůli zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem ve správním území obce požadujeme ochránit takové stavby, soubory staveb či prostranství, jenž nemají tzv. „tvrdou“ ochranu z právních předpisů, zejména:

- centrální návesní prostor sídla Skalice s parterem venkovských usedlostí,
- drobná měřítka staveb ve východní části sídla Skalice s kostelem sv. Šimona a Judy a malým veřejným prostranstvím,
- historický charakter dvorcových usedlostí v severní a západní části sídla Rybova Lhota,
- rozptýlenou zástavbu dvorců v místních částech Skalické Jednoty a Třebišťské Jednoty,
- rozptýlený charakter zástavby jižní části sídla Radimov,
- venkovské usedlosti čp. 14 a čp. 15 na Třebišťských jednotách ve stylu selského baroku,
- venkovská usedlost čp. 5 s rozsáhlým zeleným parterem v centrální části sídla Rybova Lhota,
- významné stavby drobné sakrální architektury v krajině;

a popřípadě další urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- územně stabilizovat koridor pro veřejnou technickou infrastrukturu – pro vybudování vedení 400 kV Kočín - Mírovka – v jižní části správního území obce,
- v jednotlivých sídlech v maximální možné míře stabilizovat centrální prostory do ploch veřejných prostranství a nepřipustit zastavování těchto veřejných prostranství stavbami bez charakteru veřejné vybavenosti,
- připravit podmínky pro vznik nových veřejných prostranství v návaznosti na zamýšlené rozvojové záměry v území,

- podporovat pěší propojení sídel a volné krajiny, zachovat prostupnost sídel na humnech a umožnit vstupy ze sídel do volné krajiny,
 - podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití musí umožnit rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury.
-

a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- prověřit územní systém ekologické stability na místní úrovni v souladu s principy vymezování prvků ÚSES jej napojit na regionální ÚSES vymezený v zásadách územního rozvoje,
- v plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní, atp.) připustit vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s využíváním území,
- v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- v maximální možné míře zachovat sady a ostatní zeleň na humnech, která zajišťuje pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny.

V návrhu ÚP vymezit také přírodní hodnoty (pokud nejsou vymezeny jako prvky ÚSES), které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES a podpořit tak biodiverzitu krajiny, zejména:

- doprovodné porosty a zatravněná údolnice Želečského potoka,
- členité lesní okraje severní části správního území obce - jako významné ekotony,
- alej ovocných stromů při komunikaci III/13513,
- alej stromů při komunikaci III/13511 se Skalice do Třebiště
- alej stromů při komunikaci III/13510 z Rybovy Lhoty na Ovčín,
- rybníční kaskáda na Radimovském potoce mezi Radimovem a Rybovou Lhotou s enklávami lučních společenstev,
- úvozový charakter cesty se vrostlou zelení severně od sídla Třebiště,
- dlouhé remízy v jižní části správního území obce v zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině;

a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vymezení územních rezerv se v současné době nepředpokládá a potřeba jejich vymezení bude prověřena v návrhu územního plánu.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Stavby a zařízení, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být vymezeny pouze v odůvodněných případech a pokud se prokáže, že požadovaný stavební záměr není možné jiným způsobem realizovat.

Ze ZÚR je vyvolána potřeba zařadit koridor veřejné technické infrastruktury pro záměr vybudování **ZVN 400 kV Kočín - Mírovka** do ploch a koridorů, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Jestli územní plán vymezí další VPS, VPO či asanace, pro které bude možné práva k pozemkům vyvlastnit, bude posouzeno v návrhu územního plánu pro každý záměr samostatně.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci, bude prověřena a zařazena do ÚP pokud to bude účelné.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Pokud dotčený orgán nebo zastupitelstvo obce v odůvodněných případech nevznesou požadavek na zpracování variantního řešení ÚP, zpracování variantního řešení nebude požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace návrhu územního plánu bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,

vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

POŽADAVKY NA MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:

Výkres základního členění území	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Hlavní výkres	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Koordinační výkres	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Výkres širších vztahů	1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)

FORMA A POČET VYHOTOVENÍ

Dokumentace návrhu pro společné a veřejné projednání bude objednateli předána v tištěné podobě a elektronicky – obsahující textovou část ve formátech doc. a pdf. a grafickou část ve formátech pdf.

Dokumentace územního plánu bude vypracována a objednateli předána v tištěné a elektronické podobě - obsahující textovou část ve formátech .docx a .pdf a grafickou část ve formátech pdf. a ve formátu zpracovatelského programu (např. .dgn, .dwg, .shp).

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pokud bude dotčený orgán ochrany životního prostředí požadovat zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a pokud dotčený orgán ochrany přírody a krajiny nevyloučí vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude součástí návrhu ÚP zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k podmínkám v území a charakteru řešených záležitostí, se však **zpracování vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nepředpokládá**, neboť dochází zejména k:

- prověření stávajících rozvojových ploch v platné ÚPD, z hlediska zastavitelnosti a limitům využití území;
 - vymezení koridoru veřejné technické infrastruktury ze ZÚR Ee33/3;
 - stanovení koncepce krajiny a ploch s rozdílným způsobem využití území v nezastavěném území;
 - stanovení koncepce ochrany a rozvoje hodnot v území.
-