

odůvodnění změny č. 1 územního plánu Nišovice

rozsah úprav, které byly provedeny od prvního veřejného projednání je v textu odůvodnění zvýrazněn - zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

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

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

a) postup při pořízení změny územního plánu	9
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	19
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	20
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	21
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	21
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	22
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	22
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	22
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	23
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	33
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	33
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	33
n) text s vyznačením změn	34
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	34
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	36
q) vypořádání připomínek.....	36

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

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 25 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

a) postup při pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotných návrhů na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Nišovice rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 1 územního plánu Nišovice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostku 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 Nišovice. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 15. 10. 2024 od 17:15 v budově Obecního úřadu v Nišovicích. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

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

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. K návrhu byla uplatněna souhlasná stanoviska.

V návaznosti na výsledky řízení o návrhu změny územního plánu byl návrh změny územního plánu upraven. Jelikož se jedná o podstatné úpravy, je upravený návrh v rozsahu těchto úprav projednáván na opakovaném veřejném projednání s postupem obdobně dle § 52 stavebního zákona.

další postup bude doplněn na základě pořizování

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

Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho nezávaznosti vyhodnocován.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

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

→ rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;

- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru či plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru či plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

V aktualizaci č. 9 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Aktualizací č. 9 je dále vymezena **specifická oblast SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

V platné územně plánovací dokumentaci není vymezena žádná plocha pro rozvoj obnovitelných zdrojů. Záměry v oblasti rozvoje obnovitelných zdrojů je nezbytné nejprve pověřit změnou územního plánu a vyhodnotit zejména z hledisek minimalizace konfliktů s ochranou přírody a krajiny, s kulturními a civilizačními hodnotami, s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, s územím pro bezpečnost a obranu státu a minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území. Změna č. 1 se této problematiky nedotýká.

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

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola I.(1).b. výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného*

řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, změna územního plánu reaguje na změny v právních předpisech a stanovuje nové podmínky využití pro plochy zejména v nezastavěném území – blíže viz kapitola komplexní zdůvodnění;

- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území* – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie* – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – nové podmínky využití ploch v nezastavěném území – viz kapitola komplexní zdůvodnění; změnou je vymezena jedna přestavba v rámci zemědělského areálu na funkci bydlení – více viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit* – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu* – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny* – viz kapitola komplexní zdůvodnění;

- 20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
 - problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním 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;
- 21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymežovat 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, lesních), přípustné umístování např. dopravní infrastruktury obecního významu, která umožňuje 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 – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou

dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

- 24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravnňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola I.(1).f. výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 26 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 nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území;
- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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 umísťování 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;
- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – viz kapitola komplexní zdůvodnění.

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

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

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

Správní území obce je zahrnuto do rozvojové osy **N-OS1 Severojižní – Pasovská**, ze které vyplývají tyto zásady, které jsou respektovány platnou územně plánovací dokumentací obce včetně změny č. 1:

- řešit dopravní záměry dálnice D4, kapacitní silnice I/4, jejich územní souvislosti s ohledem na polohu a technické řešení, a to zejména ve specifické oblasti Šumava, kde je potřeba volit řešení, která budou citlivá k přírodnímu prostředí,
- podporovat rozvoj socioekonomických aktivit v rozvojové ose a rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, přičemž v části, kde rozvojová osa prochází územím specifické oblasti Šumava, je zároveň nutno zohlednit zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené pro tuto specifickou oblast a do specifické oblasti Šumava situovat socioekonomické aktivity šetrné k přírodnímu a krajinnému prostředí, orientované zejména na rozvoj rekreace, turistického a cestovního ruchu,
- zejména v části osy procházející územím specifické oblasti Šumava podporovat řešení, která budou minimalizovat dopady na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a budou chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny.

Zásady územního rozvoje vymezují ve správním území obce tyto **záměry**:

- **D5** Silnice I/4 - na území kraje je koridor pro záměr kapacitní silnice, jako veřejné dopravní infrastruktury, nespojitě vymezen, správního území obce spadá do těchto úseků:
 - **D5/3**, úsek Strunkovice nad Volyňkou – Volyně (jižní okraj), koridor pro novou silnici I/4, vč. východního obchvatu Volyně, vedeno ve svahu na východě od zastavěného území za železničním nádražím, nový most přes Volyňku, obvyklá šíře koridoru 200 m s rozšířením až na 300 m,
 - **D5/4** úsek Volyně (Nišovice) – Čkyně (severovýchodní okraj), návrh nové trasy od severozápadu obce Nišovice po jihovýchodní okraj sídla Zlešička, šířka koridoru 300 m s rozšířením až na 650 m,

aktualizace č. 4a zásad územního rozvoje upravila vymezení koridoru, cituji: „Dále byly provedeny úpravy v úsecích D5/3 a D5/4, které vychází z ŘSD aktuálně pořizované nové technicko - ekonomické studie pro úsek silnice I/4 u Volyně,

Strunkovice nad Volyňkou – Zlešice, AF Cityplan s.r.o., pro niž je podkladem studie „Optimalizace silnice I/4 v úseku Nová Hospoda – Strážný (st. hranice ČR – SRN)“ z r. 2017, rovněž AF Cityplan s.r.o. Nová technicko – ekonomická studie je ještě v rozpracovanosti, tudíž je v některých úsecích teprve ve fázi vyhledávání nejvhodnějšího vedení trasy, a to především z hlediska zajištění lepší možnosti etapizace celé výstavby. Nicméně rozsah území, kudy je možno trasu vést, a ve kterém ji tedy vyhledává, již vymezila. Koridor D5 byl tedy upraven tak, aby zahrnoval celé prověřované území, v němž je možno trasu vést. Konkrétně došlo v úsecích D5/4 u Nišovic a D5/3 u Strunkovic nad Volyňkou k rozšíření a prodloužení koridoru.“. – změna na tuto skutečnost reaguje upravením koridoru ve správním území obce Nišovice.

→ aktualizací č. 4a byl vypuštěn z řešení zásad územního rozvoje záměr Ee39 (VVN 110 kV Strakonice – Vimperk), který je změnou č. 1 vypouštěn z řešení územního plánu Nišovice.

→ prvky územního systému ekologické stability:

- **regionální biocentrum 797 Betaň,**
- **regionální biokoridor 353 Na Kobylce – Betaň,**
- **regionální biokoridor 356 Betaň – Manina,**
- **regionální biokoridor Niva pod Volyní – Betaň.**

Všechny výše zmíněné záměry jsou zpřesněny dle řešení ZÚR a dle podmínek v území v platné územně plánovací dokumentaci obce. Záměr **D5** je dle ZÚR vymezen jako **veřejně prospěšná stavba**. Aktualizací č. 4a je koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury rozšířen severním směrem, na což reaguje řešení změny UP.

Stanovení **priorit územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území je ve změně územního plánu respektováno zajištěním a vyváženým řešením priorit v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje (viz kapitoly níže).

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability,
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodářství,
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území,
- podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, zejména:**

- situuje rozvojové záměry zejména v rozvojových oblastech vymezených v souladu s politikou územního rozvoje a v rozvojových oblastech vymezených v zásadách územního rozvoje,
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností území kraje.

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

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi,
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace,
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant,
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

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

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

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

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

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,

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

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 respektuje upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce 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.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 1 ctí podmínky z vymezené **cílové charakteristiky krajiny – krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na celé správní území obce, jelikož například:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhuje s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL a eliminuje záборы zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy;
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území;
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

Podpora výše zmíněných bodů se prolíná platnou územně plánovací dokumentací včetně změny č. 1.

Téměř celé správní území obce (mimo jihozápadní část) se nachází dle ZÚR v **plochách pro větrnou a fotovoltaickou elektrárnu**. V platné územně plánovací dokumentaci si projektant prověřil možnosti umístění takového zařízení a dospěl k závěru, že umístění těchto výroben energií není vhodné připustit v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití většiny stávajících ploch. Jedinou výjimku představují plochy výroby a skladování pro fotovoltaické elektrárny (VSF). Není možné záměry, které tak podstatným způsobem ovlivňují nezastavěnou krajinu, povolit automaticky. Proto je v případě zájmu o výrobu energie formou větrné nebo fotovoltaické elektrárny nezbytné jednotlivé záměry prověřit změnami územního plánu. Změnou č. 1 dochází k redukci jedné vymezené plochy pro rozvoj fotovoltaické elektrárny dle požadavku majitele na úkor funkce smíšené obytné – viz kapitola komplexní zdůvodnění.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba ve změně územního plánu stanovovat nové 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. Koridor pro veřejně prospěšnou stavbu obchvatu silnice I/4 byl upraven – blíže viz výše.

Územně plánovací dokumentace obce včetně změny č. 2 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 ve změně stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá

prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

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

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

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

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

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

Uspořádání krajiny v širších vztazích

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

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti **č. 4 Prachatická krajinná oblast** a v krajinných typech:

- č. 2 – Nivní leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Jsou vymezeny linie zastavitelných ploch s obcí s ohledem na přirozené záplavové území a ochranu údolních niv a lužních lesů. Rozvoj sídla je omezen zejména na plochy doplňující zastavěné území, u kterých je, současně se stávajícím zastavěným územím, podporován rozvoj protipovodňových opatření. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro revitalizaci vodních toků a navazujících nivních ekosystémů, pro celkově pestřejší strukturu využití s vyšším zastoupením lužních lesů a zatravněných ploch a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 17 – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 18 – Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se

stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán včetně změn vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrout strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Způsob, jakým byly podmínky z územní studie krajiny Jihočeského kraje respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Platná územně plánovací dokumentace včetně změny č. 1 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 zejména ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

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

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

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením platné územně plánovací dokumentace včetně této změny 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 nezabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva. Je upraveno vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu obchvat silnice I/4.

Řešení platného územního plánu včetně této změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Nejsou vymezeny žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím je regulován 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 za použití §§ 323, 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) 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.

Vzhledem k tomu, že se již zpracovává změna č. 2, která převádí platnou územně plánovací dokumentaci dle nově platné legislativy, upravuje změna č. 1 plochy a záměry, kterých se dotýká dle této nové úpravy tak, aby doplňovala změnu č. 2 a po schválení obou byly i záměry ze změny č. 1 schváleny ve své standardizované podobě. Úplné znění po změnách č. 1 a 2 tak bude beze zbytku korespondovat s platnou legislativou.

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

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká. Výkres širších vztahů je vydáván v měřítku 1 : 25 000. Vzhledem k charakteru území bylo přistoupeno ke sloučení původně dvou oddělených výkresů hlavní výkres a výkres technické infrastruktury. Oddělení výše uvedených problematik je vzhledem k charakteru území nadbytečné. Oba výkresy byly nahrazeny jedním hlavním výkresem ve shodném měřítku jako stávající výkresy.

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 byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, nebyly řešeny žádné rozpory. Dvě z těchto stanovisek byly nesouhlasné – orgán ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska státní správy ve vodním hospodářství. Na základě nich proběhla dohodovací jednání, na kterých bylo nalezeno kompromisní řešení dané problematiky – viz spis dohody. Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno upozornění, že celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (dle ÚAP jev 119). Současně je do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracována textová poznámka: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb". Státní pozemkový úřad požadoval respektovat řízení o pozemkových úpravách a dále uvést jako technickou infrastrukturu samostatně stavby vodních děl, hlavní odvodňovací zařízení. V koordinačním výkresu územního plánu jsou zohledněny všechny vstupní údaje poskytnuté v rámci územně analytických podkladů.

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 neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území. Platná územně plánovací dokumentace včetně změny 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 územní plán 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 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. Nedochází 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.

Změnou dochází pouze k „převedení“ územního plánu do jednotného standardu dle platné legislativy, obsah řešení platné územně plánovací dokumentace není změnou dotčen.

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

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

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

V návaznosti na 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 č. 1 územního plánu:

1. prověřit vymezení zastavitelné plochy cca 2000 m² na pozemku p. č. 437/1 v k. ú. Nišovice pro rozvoj bydlení
→ část **pozemku lokality** byla vymezena pro plochu výroby a skladování
2. prověřit vymezení pozemků zejména p.č. 845/16, 848/15, 845/12, 845/11, 845/8, 845/7, 845/14, 845/13, 845/10, 845/9, 845/6 a 845/5 KN v k.ú. Nišovice pro rozvoj bydlení
→ byla upravena zastavitelná plocha SU.8 tak, aby odpovídala novému rozdělení pozemků
3. prověřit u pozemků p.č. 891/13, 891/12, 891/7, st. 154 a st. 155 KN v k.ú. Nišovice změnu funkčního využití na plochu „smíšená obytná“
→ část lokality byla vymezena pro rozvoj bydlení

4. prověřit vymezení pozemku p. č. 549/4 v k. ú. Nišovice pro rozvoj využití smíšená obytná
 - pozemek byl vymezen pro rozvoj bydlení
5. prověřit změny vyplývající ze ZÚR Jihočeského kraje
 - prověřena úprava trasy regionálního biokoridoru RBK 356 Betaň-Manína – zachováno řešení dle ZUR
 - upraveno vymezení koridoru D5/3, D5/4
 - z řešení územně plánovací dokumentace obce vypuštěn záměr Ee39 VVN 110 kV Strakonice – Vimperk
6. prověřit mapový podklad územního plánu
 - celý územní plán byl překreslen na nové digitální mapy
7. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
 - byly upraveny zejména podmínky využití ploch v nezastavěném území
 - byly upraveny názvy a označení změnou dotčených ploch dle platné legislativy

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Změna územního plánu reaguje na změnu legislativy.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit vymezení zastavitelné plochy cca 2000 m² na pozemku p. č. 437/1 v k. ú. Nišovice pro rozvoj bydlení
 - Pozemek p. č. 437/1 leží východně od sídla v návaznosti na solitérní usedlost a zastavěné území. Záměrem změny je výstavba dalšího zázemí pro zemědělskou činnost, která se nyní odehrává v protilehlé usedlosti. Za tímto účelem byla lokalita prověřena a západní část pozemku navazující na komunikaci byla navržena pro rozvoj ploch výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická. Toto využití lépe odpovídá požadovanému záměru než navržení „čistého“ bydlení. Pozemek je dobře dostupný z hlediska dopravní a technické infrastruktury a leží na pro zemědělství postradatelných půdách s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu – Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, byla lokalita zredukována pouze na pozemek p. č. 1992, který navazuje na zastavěné území a nepředstavuje žádný zábor zemědělského půdního fondu.
2. prověřit vymezení pozemků zejména p.č. 845/16, 848/15, 845/12, 845/11, 845/8, 845/7, 845/14, 845/13, 845/10, 845/9, 845/6 a 845/5 KN v k.ú. Nišovice pro rozvoj bydlení
 - Původní žádost směřovala na pozemky p.č. 849 a 857 PK v k.ú. Nišovice, které byly platným Územním plánem Nišovice určeny z části jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím „plochy zemědělské – orná“ a z části jako zastavitelná plocha s funkčním využitím „smíšená obytná“.

Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Nišovice bylo prověřit u pozemků p.č. 849 a 857 PK v k.ú. Nišovice změnu funkčního využití na bydlení. V průběhu zpracovávání změny došlo k digitalizaci pozemků v katastru nemovitostí a nově se záměr týká pozemků p.č. 845/16, 848/15, 845/12, 845/11, 845/8, 845/7, 845/14, 845/13, 845/10, 845/9, 845/6 a 845/5 KN v k.ú. Nišovice. Lokalita leží v jihozápadní části sídla a část pozemků leží v zastavitelné ploše SU.8 (původně SO.8). Plocha SU.8 je již z části využita, a proto se nabízí v souladu s rozdělením pozemků využití další části lokality pro bydlení. Změnou tedy dochází k rozšíření zastavitelné plochy SU.8 tak, aby respektovala nové rozdělení pozemků v lokalitě, které naznačuje i umístění dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zemědělského půdního fondu leží lokalita na podprůměrně produkčních půdách s omezenou ochranou. Na základě dohody s dotčeným orgánem – Krajský úřad Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, byla lokalita ponechána, ale jako kompenzace za zábor zemědělského půdního fondu byly vypuštěny původně vymezené plochy SU.4. SU.6 a SU.11.

3. prověřit u pozemků p.č. 891/13, 891/12, 891/7, st. 154 a st. 155 KN v k.ú. Nišovice změnu funkčního využití na plochu „smíšená obytná“
 - Lokalita leží v západní části sídla a rozděluje plochy výroby a skladování. Pozemky p.č. 891/13, 891/12, 891/2, 891/7, st. 154 a st. 155 KN v k.ú. Nišovice jsou platným Územním plánem Nišovice určeny jako zastavitelná plocha s funkčním využitím VSF.1 „výroba a sklady pro fotovoltaiku“. Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Nišovice bylo prověřit u pozemků p.č. 891/13, 891/12, 891/7, st. 154 a st. 155 KN v k.ú. Nišovice změnu funkčního využití na plochu „smíšená obytná“, u pozemku p.č. 891/2 KN v k.ú. Nišovice respektovat současného využití (vodní plocha a zeleň). Vzhledem k tomu, že vybudování fotovoltaické elektrárny zde již není v celé šíři aktuální, je vhodné najít jiný způsob využití plochy. Lokalita leží v místě, kde převládá výroba a skladování, proto bude nezbytné požadovanou funkci zejména pro bydlení – smíšené obytné důkladně odclonit ochrannou a izolační zelení a dále bude nezbytné zajistit splnění všech limitů dle platné legislativy. Jižní část řešeného území změny se jeví jako vhodnější pro rozvoj této funkce. Pozemek p. č. 891/2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace, to však neodpovídá skutečnému stavu, který představuje vodní plochu obklopenou zelení. Tento prvek je vhodné zachovat, proto zde změna nově vymezuje stabilizovanou plochu vodní a vodohospodářskou. Dále je z hlediska dostupnosti území vhodné zachovat vyježděnou pozemní komunikaci ve východní až jižní části řešené lokality, proto bylo přistoupeno k jejímu zařazení do stabilizovaných ploch veřejných prostranství. Řešené území leží v zastavěném území na pro zemědělství postradatelných půdách s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu.
4. prověřit vymezení pozemku p. č. 549/4 v k. ú. Nišovice pro rozvoj využití smíšená obytná
 - Pozemek p. č. 549/4 leží v jihovýchodní části obce a v platném územním plánu obce je určen jako plocha zastavěného území s funkčním využitím „výroba a sklady zemědělské“. Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Nišovice bylo prověřit u pozemku p.č. 549/4 KN v k.ú. Nišovice změnu

funkčního využití na plochu „smíšená obytná“. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a stejně tak je i z části užíván a ačkoli leží v plochách výroby, tuto funkci neplní. Navazuje na rodinný dům, který je taktéž veden v plochách výroby a skladování. Tato klidná lokalita se jeví jako vhodná pro rozvoj funkce bydlení. Vzhledem k tomu, že z druhé strany silnice stojí řada rodinných domů, došlo by tím k obestavění komunikace. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní i technickou infrastrukturu. Záměr je vymezen jako přestavba.

5. prověřit změny vyplývající ze ZÚR Jihočeského kraje – podrobně odůvodněno v kapitole b) tohoto odůvodnění části vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
6. prověřit mapový podklad územního plánu
 - Změna územního plánu je zpracována nad aktuální katastrální mapou.
7. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
 - S ohledem na změnu právních předpisů, zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch vyskytujících se v nezastavěném území. Tyto úpravy mají jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucím využitím – více viz níže.
 - ~~Jelikož pořízení změny č. 1 bylo schváleno ještě před 1. lednem 2023, nemusí být změna zpracována dle jednotného standardu.~~ Vzhledem k tomu, že je ~~však~~ již zpracovávána vydána změna č. 2, která převádí platnou územně plánovací dokumentaci ~~dle nově platné legislativy do jednotného standardu~~, upravuje změna č. 1 plochy a záměry, kterých se dotýká dle nových požadavků tak, aby doplňovala změnu č. 2 a po schválení obou byly i záměry ze změny č. 1 schváleny ve své standardizované podobě. Úplné znění po změnách č. 1 a 2 tak bude beze zbytku korespondovat s platnou legislativou.

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

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území nebylo změnou č. 1 aktualizováno, neboť je aktualizováno souběžně pořízovanou změnou č. 2.

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

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

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce nebyla měněna. Do změny byly pouze doplněny výše zmíněné záměry a upravena označení použitých ploch a kódů tak, aby odpovídala standardizované podobě dle platné legislativy. Převedení celé dokumentace do jednotného standardu je předmětem změny č. 2. Z tabulky zastavitelných ploch a tabulky ploch přestavby byl vypuštěn nadbytečný sloupec týkající se výměry jednotlivých ploch v ha. Na základě dohody mezi dotčeným

orgánem – Krajský řád Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví a pořizovatelem došlo k vypuštění tří zastavitelných ploch – SU.4, SU.5 a SU.11, které představují kompenzaci za změnou nově vymezenou plochu SU.8. Vypuštěné plochy jsou dlouhodobě pro bydlení nevyužité, z hlediska dopadů na zemědělský půdní fond se jedná o adekvátní kompenzaci, neboť plocha SU.6 je vymezena na nejkvalitnější I. třídě ochrany, plocha SU.4 na II. třídě ochrany. V součtu se jedná o obdobnou výměru vypouštěných a nově navrhovaných ploch pro bydlení.

Na základě požadavků krajské hygienické stanice byly pod tabulky plochy zastavitelného území a ploch pro přestavbu doplněny požadované texty týkající se hlukových zátěží v území.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Byly upraveny zejména kódy změnou dotčených zastavitelných ploch tak, aby odpovídaly standardizované podobě.

V kapitole týkající se dopravního řešení byla vypuštěna nadbytečná podrobnost o charakteru navrhovaného obchvatu silnice I/4. V návaznosti na aktualizaci č. 4a zásad územního rozvoje je upraveno grafické vymezení koridoru pro silnici I/4 – podrobně odůvodněno v kapitole b) tohoto odůvodnění části vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Dále byl vypuštěn údaj týkající se vypuštěné zastavitelné plochy SU.11 – více viz j)3.

V kapitole kanalizace je doplněna na základě požadavku dotčeného orgánu podmínka využití plochy SU.5.

Z kapitoly zásobování elektrickou energií byly vypuštěny nadbytečné údaje o výměrách navržených fotovoltaických elektráren. Současně je vypuštěn záměr v návaznosti na aktualizaci č. 4a zásad územního rozvoje 110 kV Strakonice – Vimperk - podrobně odůvodněno v kapitole b) tohoto odůvodnění části vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

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

V této kapitole dochází zejména ke změně názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití a zastavitelných ploch, které byly zasaženy řešením změny č. 1. Převedení celé dokumentace do jednotného standardu je předmětem řešení změny č. 2.

Dále dochází zejména vlivem změny platné legislativy ke změnám podmínek v nezastavěném území.

ZELEŇ KRAJINNÁ (ZK.)

Plochy zeleně krajinné jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy zeleně krajinné jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území. Z tohoto charakteru vyplývá **hlavní využití plochy**

(převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

viz úvodní text k ploše

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní a vodohospodářské všeobecné

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití včetně vodních útvarů

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Nepřípustné využití

jakákoli budova či přístřešek

Snahou tohoto ustanovení je zamezit budování jakýchkoli budov či přístřešků v rámci těchto ploch. Krajina správního území obce je natolik cenná a zachovalá, že její zaplevelení různými stavbami a zařízeními je v zásadním rozporu s hodnotami území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských případně lesních.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY – TTP (ZPF)

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře „zdravého rozumu“ při správním uvážení konkrétního orgánu. Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Všechna využití ploch zemědělských se musí orientovat na jeho hlavní využití (tj. zajištění podmínek pro zemědělství) a zvyšování ekologické stability krajiny. Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní

eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak přípustné a podmíněně přípustné stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu před nežádoucími využitími zejména formami výroby elektrické energie, umísťování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci či bydlení a zabránit různému druhu zneprůstňování volné krajiny.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**: zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. *tvorí zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda)*. Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. *do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod.* Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznámá to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umísťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak stavby pro výkon práva myslivosti a pro hospodaření v lesích. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznámá, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umísťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez

provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umisťovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry a jiná opatření proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

les včetně staveb pro plnění funkcí lesa – (§ 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.)

V těchto plochách se často vyskytují i lesní porosty, které zasahují zemědělský půdní fond, vyžadující hospodaření v lese. Les v tomto případě představuje ekotonální společenstva, která jsou důležitá pro biodiverzitu krajiny. Součástí lesa jsou také stavby pro plnění funkcí lesa dle § 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň, která zabezpečuje základní ekologické toky v krajině, a plní další funkce.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule a desky jsou stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, a proto je přípustné tyto stavby do krajiny umisťovat. Drobnou architekturou však nejsou myšlena hygienická zařízení, ekologická nebo informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohrazení či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti a jejich zařazení do ZUR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují znaky nadmístnosti a jsou uvedené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmínky, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmínky, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřipustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: Pozemek, *na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp.

vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřipustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování - včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování - včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

doprava v klidu - odstavná stání, parkovací stání a garáže – (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu - mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

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

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

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

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřipustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

Ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí, a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřipustná využití výše), ale také zabránit různému druhu zneprístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

PLOCHY LESNÍ – pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les. Dle zákona jsou lesem lesní porosty (§ 2 písm. c zákona č. 289/1995 Sb.) a stavby pro plnění funkcí lesa (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.).

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

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

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. V této kapitole dochází pouze k označení pro silnici I/4. V návaznosti na aktualizaci č. 4a zásad územního rozvoje je upraveno grafické vymezení koridoru pro silnici I/4 – podrobně odůvodněno v kapitole b) tohoto odůvodnění části vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

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

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

j) 9. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změnou územního plánu nebyla stanovena žádná nová plocha ani koridor, pro které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Došlo k úpravě vysvětlení, resp. vypuštění, jak jsou v grafické části územního plánu označeny plochy, ve kterých je stanovena podmínka územní studie.

j) 10. odůvodnění kapitoly údaje o počtu listů návrhu územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly. Náplň kapitoly je upravena dle aktuálních právních předpisů a v návaznosti na řešení změny č. 1.

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

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Nově je vymezena jedna menší zastavitelná plocha bydlení, jedna plocha pro rozvoj výroby a skladování, dále je rozšířena stávající zastavitelná plocha SU.8 a umožněna jedna plocha přestavby na bydlení. Na základě dohody mezi dotčeným orgánem – Krajský řád Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví a pořizovatelem došlo k vypuštění tří zastavitelných ploch – SU.4, SU.5 a SU.11, které představují kompenzaci za změnou nově vymezenou plochu SU.8. – zdůvodněnu zejména v úvodu kapitoly j) a v kapitole o). Všechny nové plochy buď navazují na zastavěné území, nebo jsou přímo jeho součástí. 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 ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (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.					
SU.8	bydlení	1,1928				1,1928		0,0000	NE	NE	NE	NE
SU.13	bydlení	0,2188	0,2188					0,0000	NE	NE	NE	ANO
SU - celkem	bydlení	1,4116	0,2188	0,0000	0,0000	1,1928	0,0000					
CELKEM		1,4116	0,2188	0,0000	0,0000	1,1928	0,0000	0,0000				

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

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa, jsou uvedeny též v ostatních kapitolách zejména v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

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

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci.

Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává ve třech lokalitách:

rozvoj výroby a skladování – pozemek p. č. 437/1 v k. ú. Nišovice

Pozemek p. č. 437/1 leží východně od sídla v návaznosti na solitérní usedlost a zastavěné území. Záměrem změny je výstavba dalšího zázemí pro zemědělskou činnost zejména výstavba staveb pro zemědělství navazující na provozovanou a funkčně provázanou živočišnou a rostlinnou výrobu v protilehlé usedlosti. Za tímto účelem byla lokalita prověřena a západní část pozemku navazující na komunikaci byla navržena pro rozvoj ploch výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická. Pozemek je dobře dostupný z hlediska dopravní a technické infrastruktury a leží na pro zemědělství postradatelných půdách s nejnižším stupněm ochrany zemědělského půdního fondu.

rozšíření zastavitelné plochy SU.8 – pozemky zejména p.č. 845/16, 848/15, 845/12, 845/11, 845/8, 845/7, 845/14, 845/13, 845/10, 845/9, 845/6 a 845/5 KN v k.ú. Nišovice

Původní žádost směřovala na pozemky p.č. 849 a 857 PK v k.ú. Nišovice, které byly platným Územním plánem Nišovice určeny z části jako plocha nezastavěného území s funkčním využitím „plochy zemědělské – orná“ a z části jako zastavitelná plocha s funkčním využitím „smíšená obytná“. Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Nišovice bylo prověřit u pozemků p.č. 849 a 857 PK v k.ú. Nišovice změnu funkčního využití na bydlení. V průběhu zpracovávání změny došlo ke změně mapového podkladu a nově se záměr týká pozemků p.č. 845/16, 848/15, 845/12, 845/11, 845/8, 845/7, 845/14, 845/13, 845/10, 845/9, 845/6 a 845/5 KN v k.ú. Nišovice. Lokalita leží v jihozápadní části sídla a část pozemků leží v zastavitelné ploše SU.8 (původně SO.8). Plocha SU.8 je již z části využita, a proto se nabízí v souladu s rozdělením pozemků využití další části lokality pro bydlení. Změnou tedy dochází k rozšíření zastavitelné plochy SU.8 tak, aby respektovala nové rozdělení pozemků v lokalitě, které vychází z připravovaného umístění dopravní a technické infrastruktury, z hlediska zemědělského půdního fondu leží lokalita na podprůměrně produkčních půdách.

Na základě dohody mezi dotčeným orgánem – Krajský řád Jihočeského kraje – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví a pořizovatelem došlo k vypuštění tří zastavitelných ploch – SU.4, SU.5 a SU.11, které představují kompenzaci za změnou nově vymezenou plochu SU.8. Vypuštěné plochy jsou dlouhodobě pro bydlení nevyužité, z hlediska dopadů na zemědělský půdní fond se jedná o adekvátní kompenzaci, neboť plocha SU.6 je vymezena na nejkvalitnější I. třídě ochrany, plocha SU.4 na II. třídě ochrany. V součtu se jedná o obdobnou výměru vypouštěných a nově navrhovaných ploch pro bydlení. Bude tak zachována rovnováha potřeby a nabídky, kdy nabídka musí přiměřeně převyšovat poptávku. Množství zastavitelných ploch odpovídá aktuálním požadavkům na rozvojové záměry s přiměřenou rezervou a časovým výhledem platnosti územního plánu.

rozvoj bydlení plocha přestavby SU.13 – Pozemek p. č. 549/4 leží v jihovýchodní části obce a v platném územním plánu obce je vymezen jako plocha funkčním využitím „výroba a sklady zemědělské“. Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Nišovice bylo prověřit u pozemku p. č. 549/4 KN v k. ú. Nišovice změnu funkčního využití na plochu pro bydlení. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a stejně tak je i z části užíván a ačkoli leží v plochách výroby a skladování, tuto funkci neplní. Pozemek situačně navazuje na nedaleký rodinný dům taktéž ležící v plochách výroby a skladování. S ohledem na situaci v území se bude jednat o druhostranné obestavění v rámci zastavěného území a tím využití vnitřních rezerv sídla. Lokalita je dobře napojitelná na dopravní i technickou infrastrukturu.

Koridor silnice I/4, resp. připravovaná stavba silnice, je již vymezena a také vyhodnocena v rámci platného územního plánu. Aktualizací č. 4a dochází k rozšíření koridoru, na což reaguje změna č. 1. Jelikož vyhodnocení záborů u koridorů probíhá dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. Nejedná se o vyčíslení celého koridoru, ale o výpočet dle § 9 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., „Vyhodnocení výměry záboru u koridoru se provede vynásobením délky koridoru

s odhadovanou šířkou tělesa stavby včetně započtení odhadované průměrné šíře náspů, zářezů a příkopů včetně ostatních součástí stavby. U staveb nadzemního nebo podzemního vedení, k jejichž realizaci je nutný souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, se za délku koridoru považuje součet odhadovaných délek vstupních šachet podzemního vedení a součet odhadovaných délek základů stožárů nadzemního vedení.“. Pro realizaci uvedeného záměru byl vymezen koridor, který ochrání dostatečný prostor pro jeho umístění. Dopady stavby jsou vyhodnoceny v rámci platného územního plánu, bylo by vyhodnocení rozšířeného koridoru jenom opakováním již odsouhlaseného. Dále je nutno poznamenat, že koridor je zpřesňován ze zásad územního rozvoje. Změna tak v tomto bodě řeší uvedení do souladu územně plánovací dokumentace obce se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací.

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

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedomáhá se tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

q) vypořádání připomínek

bude doplněno na základě projednávání

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Nišovice 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. Hana Váňová
starostka obce

.....
Karel Bělohav
místostarosta obce