

změna č.2 územního plánu

---

# Skály

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SKÁLY

**Zpracovatel:**

Studio MAP s.r.o.

**Objednatel:**

Obec Skály

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Skály

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

Zastupitelstvo obce Skály

**datum nabytí účinnosti územního plánu:**

3.7.2024

**pořizovatel:**

Obecní úřad Skály

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Lenka Šimová

## OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU SKÁLY .....</b>	<b>6</b>
--	----------

## OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

<b>1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>28</b>
<b>2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>28</b>
<b>3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>28</b>
3.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje .....	28
3.2 vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje .....	29
<b>4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>31</b>
4.1 soulad s cíli územního plánování .....	31
4.2 soulad s úkoly územního plánování .....	31
<b>5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>32</b>
<b>6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>32</b>
<b>7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ NÁVRHU OBSAHU .....</b>	<b>33</b>
<b>8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....</b>	<b>33</b>
8.1 zdůvodnění přijatého řešení .....	33
8.2 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje .....	34
<b>9 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>35</b>
<b>10 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>35</b>
<b>11 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>35</b>
<b>12 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO.....</b>	<b>35</b>
<b>13 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSDÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>36</b>
<b>14 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....</b>	<b>37</b>
14.1 vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF).....	37
14.2 zdůvodnění záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF) .....	38
14.3 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	38
<b>15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....</b>	<b>38</b>
<b>16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>38</b>

Zastupitelstvo obce Skály jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 54 odst. 2 stavebního zákona, ve spojení s § 334a, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) a v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

**v y d á v á**

## **ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SKÁLY**

# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU SKÁLY

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

- [1] V kapitole a. vymezení zastavěného území se datum „2. 1. 2013“ ruší a nahrazuje se novým, které zní „28.3.2024“.
- [2] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Obytné“ text „plochy smíšené obytné“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy smíšené obytné všeobecné“.
- [3] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Rekreační“ text „plochu občanského vybavení – sport a plochy rekreace“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy občanského vybavení sport a rekreace všeobecná“.
- [4] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Rekreační“ text „plochy občanského vybavení – sport“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy občanského vybavení sport“.
- [5] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Rekreační“ text „plochy rekreace“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy rekreace všeobecná“.
- [6] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Produkční“ text „plochy výroby a skladování“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy výroby všeobecné“.
- [7] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Produkční“ text „plochy zemědělské – pěstitelská činnost“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy trvalé kultury – pěstitelská činnost“.
- [8] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Veřejná infrastruktura“ text „plochy občanského vybavení“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy občanského vybavení všeobecné“.
- [9] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Veřejná infrastruktura“ v prvním odstavci „plochy občanského vybavení všeobecné“ za text „plochy občanského vybavení“ doplňuje text nový, který zní: „všeobecné“.
- [10] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Veřejná infrastruktura“ v druhém odstavci „dopravní a technická infrastruktura“ text „dopravní infrastruktury“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „dopravy“.
- [11] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Veřejná infrastruktura“ v druhém odstavci „dopravní a technická infrastruktura“ text „dopravní infrastruktury železniční“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „drážní“.
- [12] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Veřejná infrastruktura“ v druhém odstavci „dopravní a technická infrastruktura“ za text „dále koridor“ doplňuje text nový, který zní: „pro realizaci“.
- [13] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Veřejná infrastruktura“ v druhém odstavci „dopravní a technická infrastruktura“ za text „plochy technické infrastruktury“ doplňuje text nový, který zní: „všeobecné“.
- [14] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Veřejná infrastruktura“ v druhém odstavci v nadpisu „veřejné prostranství“ doplňuje na konec textu text nový, který zní: „všeobecné“.

- [15] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Krajinné“ text „plochy vodní a vodohospodářské“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy vodní a vodohospodářské všeobecné“.
- [16] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Krajinné“ v druhém odstavci v nadpisu „plochy lesní“ doplňuje na konec textu text nový, který zní: „všeobecné“.
- [17] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Krajinné“ v druhém odstavci v nadpisu „plochy smíšené nezastavěného území“ doplňuje na konec textu text nový, který zní: „všeobecné“.
- [18] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Krajinné“ v druhém odstavci v nadpisu „plochy přírodní“ doplňuje na konec textu text nový, který zní: „všeobecné“.
- [19] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Krajinné“ v druhém odstavci v nadpisu „plochy zemědělské“ doplňuje na konec textu text nový, který zní: „všeobecné“.
- [20] V podkapitole c.1 koncepce plošného uspořádání se v části „Krajinné“ text „plochy zeleně soukromé“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „zeleně – zahrady a sady“.
- [21] V podkapitole c.2 koncepce prostorového uspořádání se v tabulce lokalit řádek lokality č. 5 ruší a nahrazuje se řádkem/textem novým, který zní:

<b>lokality č. 5</b> (Božovice, tvrz Božovice, Dvorce, U Boru, samota u železnice)	pro plochu Z.17 max. 5, pro ostatní není stanovena	pro plochu Z.17 min. 1500, pro ostatní není stanovena	30	není stanovena
---	--	---	----	----------------

- [22] V podkapitole c.3 vymezení zastavitelných ploch se tabulka ruší a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

<b>Kód plochy</b>	<b>Plochy s rozdílným způsobem využití</b>	<b>Výměra plochy (ha)</b>	<b>Vymezení lokality</b>
<b>Z.1</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	1,5	severozápadní okraj sídla Skály
<b>Z.2</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,8	severní okraj sídla Skály
<b>Z.3</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,3	centrální část sídla Skály (plocha v zastavěném území sídla)
<b>Z.4</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	1,3	centrální část sídla Skály (plocha v zastavěném území sídla)
<b>Z.5</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,2	jihovýchodní okraj sídla Skály
<b>Z.6</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,1	jihovýchodní okraj sídla Skály
<b>Z.7</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,4	západní část sídla Budičovice (plocha v zastavěném území sídla)
<b>Z.8</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,2	západní část sídla Budičovice (plocha v zastavěném území sídla)
<b>Z.9</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,2	jižní část sídla Skály (plocha v zastavěném území sídla)
<b>Z.10</b>	plochy smíšené obytné všeobecné	0,1	jihovýchodní okraj sídla Skály

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality
Z.11	plochy občanského vybavení sport	0,7	severní okraj sídla Skály
Z.12	plocha rekreace všeobecné	0,7	západně od sídla Skály ( <i>Skalský potok</i> )
Z.13	plochy technické infrastruktury všeobecné	0,2	východní okraj sídla Skály
Z.14	plocha dopravy	0,08	severozápadní okraj sídla Skály ( <i>dopravní obsluha pro plochu K.3</i> )
Z.15	plocha dopravy	0,2	jihozápadní okraj sídla Budičovice ( <i>dopravní obsluha pro plochu Z.1</i> )
Z.16	plocha dopravy	0,2	severní okraj sídla Skály ( <i>dopravní obsluha pro plochu Z.2</i> )
Z.17	plochy smíšené obytné všeobecné	0,6	sídlo Božovice

- [23] V podkapitole d.1 dopravní infrastruktura se v části „Silniční doprava Navrhované komunikace“ indexy „Ds1“, „Ds2“ a „Ds3“ ruší a nahrazují indexy novými „Z.14“, „Z.15“ a „Z.16“.
- [24] V podkapitole d.1 dopravní infrastruktura se v části „Silniční doprava Navrhované komunikace“ text „plochy zemědělské – pěstitelská činnost. Komunikace je navrhována jako účelová“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy trvalé kultury – pěstitelská činnost K.3“.
- [25] V podkapitole d.1 dopravní infrastruktura se v části „Silniční doprava Navrhované komunikace“ text „plochy smíšené obytné S1. Komunikace je navrhována jako místní III. nebo IV. třídy“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy smíšené obytné všeobecné Z.1“.
- [26] V podkapitole d.1 dopravní infrastruktura se v části „Silniční doprava Navrhované komunikace“ text „plochy smíšené obytné S2. Komunikace je navrhována jako místní III. nebo IV. třídy“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy smíšené obytné všeobecné Z.2“.
- [27] V podkapitole d.1 dopravní infrastruktura se v části „Silniční doprava Navrhované koridory“ index „Ds4“ ruší a nahrazuje indexem novým „CNU.DS1“.
- [28] V podkapitole d.1 dopravní infrastruktura se v části „Silniční doprava Navrhované územní rezerva“ index „Ds-R1“ ruší a nahrazuje indexem novým „R.1“.
- [29] V podkapitole d.1 dopravní infrastruktura se v části „Železniční doprava Navrhované koridory“ index „Dz1“ ruší a nahrazuje indexem novým „CNZ.D14“.
- [30] V podkapitole d.2 technická infrastruktura se v části „Koncepce odkanalizování“ index „T1“ ruší a nahrazuje indexem novým „Z.13“.
- [31] V podkapitole d.3 koncepce občanského vybavení se v úvodní části text „občanského vybavení a občanského vybavení – sport“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy občanského vybavení všeobecné a plochy občanského vybavení sport“.
- [32] V podkapitole d.3 koncepce občanského vybavení se v druhém odstavci v nadpisu „Plochy občanského vybavení“ doplňuje na konec textu text nový, který zní: „všeobecné“.



- [33] V podkapitole d.3 koncepce občanského vybavení se v druhém odstavci „Plochy občanského vybavení všeobecní“ doplňuje za text „plochy občanského vybavení“ text nový, který zní: „všeobecné“.
- [34] V podkapitole d.3 koncepce občanského vybavení se v druhém odstavci „Plochy občanského vybavení všeobecní“ doplňuje za text „plochách smíšených obytných“ text nový, který zní: „všeobecných“.
- [35] V podkapitole d.3 koncepce občanského vybavení se ve třetím odstavci nadpis „Plochy občanského vybavení – sport“ ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „Plochy občanského vybavení sport“.
- [36] V podkapitole d.3 koncepce občanského vybavení se ve třetím odstavci text „plochy občanského vybavení – sport“ včetně nadpisu ruší a nahrazuje se textem novým, který zní: „plochy občanského vybavení sport“.
- [37] V podkapitole e.1 plochy změn v krajině se tabulka ruší a nahrazuje se tabulkou novou, která zní:

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality
K.1	zeleň – zahrady a sady	1,7	jihovýchodně od sídla Skály
K.2	zeleň – zahrady a sady	0,3	jihovýchodně od sídla Skály
K.3	plochy zemědělské – pěstitelská činnost	9,9	jihozápadní okraj sídla Budičovice

- [38] V podkapitole e.2 územní systém ekologické stability se ve druhém odstavci indexy „NBK 119, LBC 1, RBC 783, RBK 358, RBC 358, RBK 359, LBC 4, RBC 398, LBC 6, LBK 1, LBC 10, LBK 7“ ruší a nahrazují se indexy novými, které zní: „NBK.119, LBC.1, RBC.783, RBK.358, RBC.358, RBK.359, LBC 4, RBC.398, LBC.6, LBK.1, LBC.10, LBK.7“.
- [39] V podkapitole e.2 územní systém ekologické stability se v tabulce Přehled biocenter se první sloupec ruší a nahrazuje se sloupcem novým, který zní:

Označení biocentra
NBK.119 / LBC.1
NBK.119 / LBC.2
NBK.119 / LBC.3
RBC.783
RBK.359 / LBC.4
RBK.358 / LBC.5
LBC.6
LBC.7
LBC.8
LBC.9
LBC.10
LBC.11

LBC.12

[40] V podkapitole e.2 územní systém ekologické stability se v tabulce Přehled biokoridorů se první sloupec ruší a nahrazuje se sloupcem novým, který zní:

Označení biokoridoru
NBK.119 / 1
NBK.119 / 2
RBK.359 / 1
RBK.359 / 2
RBK.358 / 1
RBK.358 / 2
LBK.1
LBK.2
LBK.3
LBK.4
LBK.5
LBK.6
LBK.7
LBK.8
LBK.9

[41] V kapitole f. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se úvodní tabulka a následující text ruší a nahrazuje se tabulkou a textem novým, který zní:

Základní typy území	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
<b>Obytné</b>	Plochy smíšené obytné všeobecné	<b>SU</b>
<b>Rekreační</b>	Plochy občanského vybavení sport	<b>OS</b>
	Plochy rekreace všeobecné	<b>RU</b>
<b>Veřejná infrastruktura</b>	Plochy občanského vybavení všeobecné	<b>OU</b>
	Plochy dopravy silniční	<b>DS</b>
	Plochy dopravy drážní	<b>DD</b>
	Plochy technické infrastruktury všeobecné	<b>TU</b>
	Plochy veřejných prostranství všeobecné	<b>PU</b>
<b>Produkční</b>	Plochy výroby všeobecné	<b>VU</b>
	Plochy trvalé kultury – pěstitelská činnost	<b>AT.p</b>
<b>Krajinné</b>	Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné	<b>WU</b>
	Plochy zemědělské všeobecné	<b>AU</b>
	Plochy lesní všeobecné	<b>LU</b>
	Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	<b>MU</b>
	Plochy přírodní všeobecné	<b>NU</b>
	Plochy zeleně – zahrady a sady	<b>ZU</b>

## f.1 obytné území

**SU**

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ**

### **Hlavní využití**

plochy smíšené obytné všeobecné

### **Přípustné využití**

- stavby pro bydlení – rodinné domy
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby
- stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže,
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, vyjma zařízení na využívání a odstraňování odpadů
- stavby pro zemědělství

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

**f.2 rekreační území****OS****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT*****Hlavní využití***

plochy občanského vybavení sport

***Přípustné využití***

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha, střelnice
- stavby a zařízení pro jezdecký sport, např. drezůra, parkur, dostihy
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

***Podmíněně přípustné využití***

- činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám sportu a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- stavby budou slučitelné se sportovními aktivitami

***Nepřípustné využití***

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně
- činnosti, stavby a zařízení, které mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb

RU

**PLOCHY REKREACE VŠEOBECNÉ*****Hlavní využití***

plochy rekreace všeobecné

***Přípustné využití***

- stavby a zařízení pro rekreaci, např. tábořiště, turistický kemp, prázdninový tábor
- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství

***Podmíněně přípustné využití***

- činnosti, stavby a zařízení občanského vybavení pro poskytování služeb, které tvoří doplňkovou funkci k plochám rekreačním a souvisí s hlavním využitím vymezené plochy

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- stavba bude slučitelná s rekreačními aktivitami
- objekt bude vytvářet centrální vybavení pro správu, zábavu a sport

***Nepřípustné využití***

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

### f.3 veřejná infrastruktura

**OU****PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ*****Hlavní využití***

plochy občanského vybavení všeobecné

***Přípustné využití***

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby,
- související dopravní a technické infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

***Podmíněně přípustné využití***

- stavba pro bydlení (byt správce nebo majitele)

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

***Nepřípustné využití***

činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

DS

**PLOCHY DOPRAVY SILNIČNÍ*****Hlavní využití***

plochy dopravy silniční

***Přípustné využití***

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy, garáže

***Podmíněně přípustné využití***

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- cyklostezky, pěší stezky, informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

***Nepřípustné využití***

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

**Hlavní využití**

plochy dopravy drážní

**Přípustné využití**

- železniční dráha
- součásti železniční dráhy, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště, protihluková opatření
- zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky překladišť a správních budov

**Podmíněně přípustné využití**

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy



TU

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VŠEOBECNÉ

**Hlavní využití**

plochy technické infrastruktury všeobecné

**Přípustné využití**

- stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, plynovod, produktovod

**Podmíněně přípustné využití**

- pozemky související dopravní infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy
- činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně, tzn., mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb

**Hlavní využití**

plochy veřejných prostranství všeobecné

**Přípustné využití**

- pozemky náměstí, návší, ulic, tržišť a chodníků, parků, lesoparků apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy, chodníky
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. altány, pergoly, vodní prvky, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

**Nepřípustné využití**

činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

#### f.4 produkční území

VU

PLOCHY VÝROBY VŠEOBECNÉ

##### **Hlavní využití**

plochy výroby všeobecné

##### **Přípustné využití**

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktury
- izolační zeleň

##### **Podmíněně přípustné využití**

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

to vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

##### **Nepřípustné využití**

činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně

**Hlavní využití**

plochy trvalé kultury – pěstitelská činnost

**Přípustné využití**

- stavby a plochy pro produkci okrasných a užitkových rostlinných kultur (např. trvalé dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů, travních porostů, liniové sadovnické porosty, plantáže dřevin a školky)
- pozemky staveb a zařízení pro pěstitelskou činnost, např. konstrukce závlah, související oplocení
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- výstavba malých vodních nádrží souvisejících s hlavním využitím
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro uskladnění surovin a produktů, stavby a plochy pro prodej výpěstků a výrobků pro pěstitelskou činnost, technické zázemí související s hlavním využitím (např. manipulační plochy, skleníky, sklady strojů a nářadí)

to vše za podmínek, že:

- výše uvedené stavby a zařízení budou umístěny v k tomuto účelu vymezené zastavitelné ploše

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených pro pěstitelskou činnost a činností s nimi bezprostředně souvisejících
- činnosti, stavby a zařízení, které mohou mít negativní vliv na chráněný venkovní prostor staveb nebo chráněný vnitřní prostor staveb

## f.5 krajinné území

WU

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

### **Hlavní využití**

plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

### **Přípustné využití**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti vodních děl
- doprovodná a izolační zeleň
- revitalizace vodních toků

### **Podmíněně přípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení pro rybolov
- související dopravní a technická infrastruktura

To vše za podmínek, že

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s vodohospodářským využitím
- budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu, čistoty vod, apod.

### **Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

**Hlavní využití**

plochy zemědělské všeobecné

**Přípustné využití**

- pozemky zemědělského půdního fondu: orná půda, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny a dále rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- stavby a zařízení potřebná k zajištění zemědělské výroby, např. polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny, seníky, přístřešky pro zvěř, ohradníky pastvin, výběhy
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

**Podmíněně přípustné využití**

- měnit funkci na pozemky určené k plnění funkce lesa
- měnit funkci na vodní plochy a vodní toky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- cyklostezky a pěší stezky
- stavby pro myslivost nebo ochranu přírody

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a dále nedojde ke ztížení obhospodařování zemědělských ploch

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují zemědělské využití a činnosti s nimi bezprostředně související
- stavby a zařízení pro zemědělství vyjma výše uvedených a dále stavby a zařízení pro těžbu nerostů

LU

PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ

**Hlavní využití**

plochy lesní všeobecné

**Přípustné využití**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, např. konstrukce lesních školek, závlah, stavby pro uskladnění lesnických surovin a produktů
- stavby a zařízení bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- pozemky dopravní a technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro myslivost
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura souvisí s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla
- výstavba vodních děl

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití ploch lesních a budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost lesních ploch a nebude narušen krajinný ráz prostředí.

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují využití pozemků určených k plnění funkcí lesa a činností s nimi bezprostředně souvisejících
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

**MU****PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ**

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení mimo zastavěné území mající převažující ekologickou a krajinnou funkci a doplňující krajinný rámeček.

**Hlavní využití**

plochy smíšené nezastavěného území všeobecné

**Přípustné využití**

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodních toků, vodních díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro myslivost
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- cyklostezky a pěší stezky
- drobná architektura související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz prostředí

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů



NU

PLOCHY PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

**Hlavní využití**

plochy přírodní všeobecné

**Přípustné využití**

- zeleň krajinná tvořená souborem vegetačních prvků s převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí, např. pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, rozptýlené plošné či liniové porosty dřevin a bylin, remízy, meze, vegetační doprovod vodních toků
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodních toky, vodních díla a jiná vodohospodářská zařízení
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby pro myslivost
- stavby dopravní a technické infrastruktury

To vše za podmínek, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz prostředí

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují nebo snižují ekologickou hodnotu území
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

**Hlavní využití**

plochy zeleně – zahrady a sady

**Přípustné využití**

- související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi
- doprovodná a izolační zeleň

**Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stavby typu stodol, seníky, skleníky, oplocení pozemků
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a stavby budou slučitelné s hlavním využitím,
- nebude narušen krajinný ráz prostředí.

**Nepřípustné využití**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

[42] V kapitole g. 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 se v tabulce první sloupec ruší a nahrazuje se novým, který zní:

označení
VT.1
VD.1
VD.2
VD.3
VD.4
VD.5

[43] V kapitole g. 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 se v tabulce ve druhém, třetím a čtvrtém řádku ruší text „účelová“ a text „místní“.

# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 2 územního plánu Skály rozhodlo Zastupitelstvo obce Skály, a to včetně jejího obsahu z vlastního podnětu. Zároveň rozhodlo, že změna bude pořízena zkráceným postupem.

O změně č. 2 se konalo veřejné projednání. V rámci projednání pořizovatel obdržel souhlasná stanoviska. Krajský úřad Jihočeského kraje vydal souhlasné stanovisko z hlediska souladu změny s nadřazenou územně plánovací dokumentací, politikou územního rozvoje a z hlediska širších vztahů.

O vydání změny č. 2 územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Skály dne 09. 06. 2024.

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

Vzhledem k charakteru změny č. 2 územního plánu Skály, kdy tato změna řeší pouze převod stávajícího územního plánu Skály, v platném znění do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bez dopadu do nastavených koncepcí a vymezení nové zastavitelné plochy Z.17, nedochází v případě koordinace využívání území z hlediska širších vztahů s okolními obcemi k nesouladům, tzn. je respektována a zajištěna návaznost na sousední správní území obcí. Při posouzení užších územních vazeb v rámci nejbližšího okolí nově vymezené plochy Z.17 lze konstatovat, že ani zde nedochází ke kolizi.

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

## 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

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

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Skály neleží v žádné rozvojové ose nebo rozvojové oblasti. Správní území zasahuje pouze do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 2 územního plánu Skály s ohledem na svůj charakter nemá vliv na stanovené koncepce v územním plánu Skály, v platném znění, který v rámci nastavených podmínek umožňuje tento problém řešit.

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

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Skály nezasahuje žádný takovýto koridor.

### **REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

---

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Skály tyto obecné priority a cíle naplňuje. Vzhledem ke skutečnosti, kdy změna č. 2 územního plánu Skály zásadním

způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Skály, lze konstatovat, že změna respektuje priority a cíle územního rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění.

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

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

---

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

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

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Skály zasahuje koridor dopravní infrastruktury D14 zdvoukolejné stávající železnice se severním obchvatem Pracejovic, konkrétně úsek D14/2 Čičenice – hranice Plz. Kraje. Změna č. 2 územního plánu Skály tento koridor respektuje.

#### **PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Do správního území obce Skály zasahuje nadregionální biokoridor NBK 119, regionální biokoridory RBK 358, RBK 359 a regionální biocentrum RBC 783. Změna č. 2 územního plánu Skály tyto prvky územního systému ekologické stability respektuje.

#### **ROZVOJOVÉ PLOCHY**

---

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

#### **PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE**

---

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Skály.

- priority pro zajištění příznivého životního prostředí**
  - Změna územního plánu řeší vymezení zastavitelné plochy v těsném sousedství zastavěného území a v bezprostřední návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Tímto faktem je vyloučena nekoncepční forma využívání volné krajiny.

**priority pro zajištění hospodářského rozvoje**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Skály řešeny.

**priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Skály řešeny.

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 2 územního plánu Skály.

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

- Změnou č. 2 územního plánu Skály dochází k novým záborům zemědělského půdního fondu, a to půd II. třídy ochrany. Nicméně zčásti je ploch vymezována na pozemcích nevyužívaných pro zemědělskou činnost, ale jako součást a zázemí již realizovaných staveb. Zbývající část je vymezována na pozemcích zemědělsky využívaných, nicméně v proluce mezi stávajícími stavbami a stávajícími komunikacemi.
- Charakter změny nepředstavuje ani kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Skály řešeny.

**podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 2 územního plánu Skály řešeny.

**PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJIN**

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 2 územního plánu Skály nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Skály.

**ÚZEMNÍ STUDIE KRAJSKÉHO ÚŘADU**

Do řešeného území územního plánu zasahuje Územní studii krajiny Jihočeského kraje (ÚSK JČK). S ohledem na charakter změny lze konstatovat, že změna nemá vliv na uvedenou studii krajiny. Změnou tak nedochází k ovlivnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny nebo požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro individuální krajinné jednotky stanovuje.

## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které změna č. 2 územního plánu Skály, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze úkoly týkající se změny č. 2 územního plánu Skály.

### 4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Skály dodržován. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Skály je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 2 územního plánu Skály respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 2 územního plánu Skály respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce. Přijaté řešení rozvoje ovlivňuje zejména růst kvality utvářeného prostředí, než růst počtu obyvatel a plošnou rozlohu zastavitelných ploch.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky zadání změny č. 2 územního plánu Skály řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

### 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 2 územního plánu Skály využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Změny ve stávající urbanistické koncepci, které změna č. 2 územního plánu Skály navrhuje, respektují ochranu hodnot území. Navržené změny nemají na tyto hodnoty negativní vliv.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 2 územního plánu Skály reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 2 územního plánu Skály respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Skály pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.

<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. e)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. f)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. g)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. h)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. i)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. j)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. k)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. l)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. m)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. n)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. o)</b>	Není s ohledem na charakter změny řešen.
<b>soulad s § 19 odst. 1 písm. p)</b>	Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

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

Změna č. 2 územního plánu Skály je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

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

Změna územního plánu je zpracována v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny územního plánu byla souhlasná.



## 7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ NÁVRHU OBSAHU

Z návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu Skály vplynuly následující požadavky, které změna respektuje.

- Uvést územní plán Skály do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace.

Změny č. 2 územního plánu Skály je zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

- Pozemky p.č. 777/6, 777/4 a 777/5 v k.ú. Skály u Protivína – prověřit jejich vymezení jako zastavitelnou plochu pro bydlení smíšené

Změny č. 2 územního plánu Skály vymezila zastavitelnou plochu Z.14 – smíšenou obytnou všeobecnou.

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- Změna č. 2 územního plánu Skály „převádí“ stávající územní plán Skály, v platném znění do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Děje se tak z důvodu na platnou legislativu, tj. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), resp. zákon č. 283/2006 Sb., stavební zákon.
- Změna č. 2 územního plánu Skály vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.17



Plocha je vymezována mezi stávajícími stavbami pro bydlení a zemědělskými a stávajícími komunikacemi. Část plochy je vymezována zčásti na pozemcích sloužících jako zázemí a součást staveb a zčásti na pozemcích sloužících pro zemědělství jako orná půda. Důvodem vymezení nové zastavitelné plochy je umožnit realizaci staveb pro bydlení a doplnit tak stávající zástavbu. Plocha je vymezována v návaznosti na zastavěné území, na dopravní a technickou infrastrukturu.

Co se týká využití již v územním plánu Skály, v platném znění vymezených zastavitelných ploch, v sídle Skály byly částečně využity, došlo k realizaci dvou rodinných domů. V případě sídla Božovice územní plán žádné zastavitelné plochy nevymezuje. Vymezením plochy Z.17 tak dochází k podpoře rozvoje tohoto sídla a možnosti realizace několika rodinných domů. Děje se tak na základě konkrétní žádosti a je tak předpoklad, že plochy budou v nejbližší době využity.

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

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

## 8.3 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

LK TRA – Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

Co se týká využití již v územním plánu Skály, v platném znění vymezených zastavitelných ploch, v sídle Skály byly částečně využity, došlo k realizaci dvou rodinných domů. V případě sídla Božovice územní plán žádné zastavitelné plochy nevymezuje. Vymezením plochy Z.17 tak dochází k podpoře rozvoje tohoto sídla a možnosti realizace několika rodinných domů. Děje se tak na základě konkrétní žádosti a je tak předpoklad, že plochy budou v nejbližší době využity.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Skály z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Skály z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Skály z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

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

Ve změně č. 2 územního plánu Skály nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

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

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

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.17	plochy smíšené obytné všeobecné	0,55	0	0,55	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>0,55</b>	<b>0</b>	<b>0,55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 14.2 ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

Plocha je vymezována mezi stávajícími stavbami pro bydlení, občanské vybavenosti a zemědělskými a stávajícími komunikacemi. Část plochy je vymezována zčásti na pozemcích sloužících jako zázemí a součást staveb a zčásti na pozemcích sloužících pro zemědělství jako orná půda. Důvodem vymezení nové zastavitelné plochy je umožnit realizaci staveb pro bydlení a doplnit tak stávající zástavbu. Plocha je vymezována v návaznosti na zastavěné území, na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je vymezována na půdách II. třídy ochrany nicméně část je využita jako zázemí a součást stávajících staveb pro zemědělství a občanského vybavení. Zbývající část je využita pro zemědělství, nicméně rozsah záboru nepředstavuje v daném území závažnější zábor.

Co se týká využití již v územním plánu Skály, v platném znění vymezených zastavitelných ploch, v sídle Skály byly částečně využity, došlo k realizaci dvou rodinných domů. V případě sídla Božovice územní plán žádné zastavitelné plochy nevymezuje. Vymezením plochy Z.17 tak dochází k podpoře rozvoje tohoto sídla a možnosti realizace několika rodinných domů. Děje se tak na základě konkrétní žádosti a je tak předpoklad, že plochy budou v nejbližší době využity.

Z hlediska veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu tak změna ve svém důsledku nepředstavuje vhodnější výraznější zásah do zájmu na ochraně zemědělského půdního fondu.

Dále je vhodné zmínit, že:

- plocha nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- plocha nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plocha je vymezována v pouze nezbytně nutném rozsahu,
- nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu.

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

Změnou č. 2 územního plánu Skály nedochází k novým záborům PUPFL.

# 15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námitky.

# 16 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

### **Poučení**

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

### **Účinnost**

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

---

**Pavla Poláčková**

starostka obce

---

**Václav Bartáček**

místostarosta obce