

STUDIO

Ing. Lenka Samcová

NOLIMAT

Ing. arch. Filip Dubský

ÚZEMNÍ PLÁN SKÁLY

2013



NOLIMAT

NO LIMIT ARCHITECTURE TECHNOLOGY

obsah výrokové části

a.	vymezení zastavěného území	8
b.	základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	8
b.1	základní koncepce rozvoje obce Skály.....	8
b.1.1	definování hlavních cílů základní koncepce rozvoje	8
b.1.2	definování principů pro naplňování hlavních cílů základní koncepce rozvoje.....	8
b.2	vymezení kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území a stanovení podmínek pro jejich ochranu	9
b.2.1	přírodní hodnoty	9
b.2.2	kulturní hodnoty	9
b.2.3	civilizační hodnoty	10
c.	urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	10
c.1	koncepce plošného uspořádání	10
c.2	koncepce prostorového uspořádání	13
c.3	vymezení zastavitelných ploch.....	14
c.4	koncepce systému sídelní zeleně	15
d.	koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	15
d.1	dopravní infrastruktura	15
d.2	technická infrastruktura	16
d.3	koncepce občanského vybavení.....	17
d.4	koncepce veřejných prostranství	18
e.	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	18
e.1	plochy změn v krajině.....	18
e.2	územní systém ekologické stability.....	18
e.3	prostupnost krajiny	20
e.4	protierozní opatření	20
e.5	opatření proti povodním	20
e.6	koncepce rekreačního využívání krajiny.....	21
e.7	dobývání nerostů	21
f.	stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	22
f.1	obytné území.....	23
f.2	rekreační	24
f.3	produkční území.....	26
f.4	veřejná infrastruktura	28
f.5	krajinné území	33
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	39
h.	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	39
i.	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	39

obsah odůvodnění

a.	postup při pořízení územního plánu	42
b.	vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	43
b.1	uspořádání krajiny v širších vztazích	43
b.2	veřejná infrastruktura v širších vztazích.....	43
b.3	postavení obce v sídelní struktuře	44
c.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	44
c.1	politika územního rozvoje.....	44
c.2	zásady územního rozvoje Jihočeského kraje.....	46
d.	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	48
e.	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	50
f.	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	50
g.	vyhodnocení splnění zadání.....	51
h.	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	52
h.1	zdůvodnění vymezení zastavěného území.....	52
h.2	zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	52
h.3	zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje	54
h.4	zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně	55
h.5	zdůvodnění dopravní infrastruktury	62
h.6	zdůvodnění technické infrastruktury.....	63
h.7	zdůvodnění koncepce občanského vybavení.....	64
h.8	zdůvodnění koncepce veřejných prostranství	65
h.9	zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření	65
h.10	zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	66
i.	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	72
j.	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	72
k.	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	72
l.	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno	72
m.	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	73
n.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	74
n.1	vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF)	74
n.2	zdůvodnění záboru I a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.....	77
n.3	vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)	77
o.	rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	77
p.	vyhodnocení připomínek	77
q.	údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	78

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 (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s ustanovením § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN SKÁLY.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

správní orgán vydávající územní plán:	
Zastupitelstvo obce Skály	
datum nabytí účinnosti:	
3. 12. 2013	
pořizovatel:	
Obecní úřad Skály	
oprávněná osoba pořizovatele:	
Jiří Košan	

Objednatel: Obec Skály

Pořizovatel: Obecní úřad Skály

Zpracovatel:

STUDIO Ing. Lenka Samcová, Průběžná 3, 370 04 České Budějovice

NOLIMAT Ing. arch. Filip Dubský, Čechova 13, 370 04 České Budějovice

I. VÝROKOVÁ ČÁST

a. vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k datu 2. 1. 2013 a je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu Skály.

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

Základní koncepce rozvoje území obce Skály definuje základní principy rozvoje s ohledem na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny.

b.1 základní koncepce rozvoje obce Skály

b.1.1 Definování hlavních cílů základní koncepce rozvoje

Z hlediska urbanistické koncepce:

- vytvořit podmínky pro stabilizaci trvale žijících obyvatel
- vytvořit podmínky pro zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na pestrost a polyfunkčnost

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury:

- vytvořit podmínky pro stabilizaci a rozvoj občanského vybavení a rekreačních možností
- zajistit kompletní technickou infrastrukturu sídla i s ohledem na její předpokládaný územní rozvoj

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny:

- zajistit podmínky pro zvýšení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí

b.1.2 Definování principů pro naplňování hlavních cílů základní koncepce rozvoje

Pro podmínky stabilizace trvale žijících obyvatel a pro zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na pestrost a polyfunkčnost územní plán:

Z hlediska plošného uspořádání

- Vymezuje plochy se smíšeným využitím připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak různorodost, oživení a zpestření struktury sídla.
- Vymezuje nové rozvojové plochy s ohledem na potenciál sídla a strukturu zástavby. Upřednostňována je zástavba v zastavěném území.
- Stanovuje vhodnou koncepci systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování.
- Stanovuje vhodné podmínky využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění.

Z hlediska prostorového upořádání

- Definuje podmínky prostorového upořádání jednotlivých lokalit s ohledem na charakter konkrétní části sídla.
- Definované podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj před jeho omezováním.

Pro podmínky stabilizace a rozvoje občanského vybavení a rekreačních možností územní plán:

- Vymezuje plochy se smíšeným využitím (plochy smíšené obytné) umožňující polyfunkční využití území včetně funkce rekreační a funkce občanského vybavení.
- Vymezuje plochy občanského vybavení pro sportovní aktivity.
- Vymezuje plochy rekreační pro posílení rekreačního potenciálu obce.

Pro podmínky zajištění kompletní technické infrastruktury sídel i s ohledem na její předpokládaný územní rozvoj územní plán:

- Vymezuje plochy pro umístění čistírny odpadních vod.
- Stanovuje vhodné podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují realizaci technické infrastruktury dle potřeby v celém správním území obce Skály.

Pro podmínky pro zvýšení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí územní plán:

- Řeší koncepci krajiny a urbanistickou koncepci společně, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními.
- Klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek.
- Nenavrhuje ve volné krajině žádné nové plochy určené k zastavění.
- Respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání a krajinné dominanty.

b.2 vymezení kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území a stanovení podmínek pro jejich ochranu

b.2.1 Přírodní hodnoty

Koncepce ochrany přírodních hodnot spočívá v zachování stávajících (níže uvedených) a zajištění jejich doplnění a posílení ekologické stability prostřednictvím vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Identifikované přírodní hodnoty:

- přírodní památka Skalský rybník
- NATURA2000 – Evropsky významná lokality Klokočinské louky
- vodní plochy (výrazně se uplatňující jako krajinnotvorný prvek)

Podmínky ochrany:

V území nebudou prováděny činnosti, které by narušily nebo negativně ovlivnily výše popsané přírodní hodnoty území. Dále nebudou připuštěny takové zásahy v území, které by vedly k narušení vodního režimu nebo by vedly k ohrožení vodní a větrnou erozí.

b.2.2 Kulturní hodnoty

Koncepce ochrany kulturních hodnot spočívá v zachování urbanistické struktury území a respektování architektonických hodnot sídla, které jsou výrazem jeho identity, historie a tradice.

Identifikované architektonické hodnoty:

nemovitě kulturní památky

- dům č. p. 2 (dnes Skály 109)
- dům č. p. 3 (dnes Skály 110)
- dvouštitová usedlost č. p. 4
- dům č. p. 32
- tvrz Modliškovice, archeologické stopy při dvoře Dvorce
- mohylník, archeologické stopy les Malá Písečná
- mohylník I., archeologické stopy les Našincův/les Hájek
- mohylník II., archeologické stopy les Našincův/les Hájek
- mohylník III., archeologické stopy les Našincův/les Hájek
- mohylník IV., archeologické stopy les Našincův/les Hájek
- mohylník V., archeologické stopy les Našincův/les Hájek
- mohylník VI., archeologické stopy les Našincův/les Hájek
- mohylník VII., archeologické stopy les Našincův/les Hájek
- mohylník VIIIa., archeologické stopy les Našincův/les Hájek

stavby vesnické památkové zóny Budičovice

- dům č. p. 1 (dnes Skály 67)
- klasicistní dům č. p. 12 (dnes Skály 117)
- tři velké usedlosti č. p. 7, 8 a 9 (dnes Skály 113, 114 a 115)
- zděná sýpka u č. p. 10 (dnes Skály 116)
- hospodářský dvůr č. p. 13+21 (dnes Skály 118+125)
- návesní kaple v Budičovicích

stavby v sídle Skály

- patrové klasicistní stavení vedle usedlosti č. p. 11
- prostá dvouštitová usedlost č. p. 14
- archaická stodola u č. p. 1
- Návesní kaple ve Skalách

Jiné stavby

- kaplička sv. Víta (jihozápadně od obce v lese Hájek)

Podmínky ochrany architektonických hodnot:

Nepřipustit takovou výstavbu nebo činnosti, které by mohly nepříznivě ovlivnit vzhled, okolní prostředí nebo estetické působení hodnoty v prostoru sídla, případně narušit funkci návesní dominanty.

Identifikované urbanistické hodnoty:

- náves v Budičovicích (součást vesnické památkové zóny)

Podmínky ochrany:

Přehledná náves s otevřenými průhledy do okolní zemědělské krajiny a s řadou hodnotných staveb představuje ojediněle kvalitní urbanistický prostor. Základním principem ochrany je uchování hodnot stávající sídelní struktury a prostorového založení, zachování stávající veřejné zeleně.

b.2.3 Civilizační hodnoty

Koncepce ochrany civilizačních hodnot spočívá v zachování stávajících (níže uvedených) a umožnění realizace nových.

Identifikované civilizační hodnoty:

- dopravní infrastruktura (dobrá dopravní obslužnost z hlediska vyjížděky)
- veřejná občanská vybavenost
- turistické trasy a cyklotrasy

Podmínky ochrany:

Hlavním cílem ochrany civilizačních hodnot sídla je zachovat stávající identifikované hodnoty a umožnit jejich další rozvoj, případně umožnit vznik nových.

c. urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu. S ohledem na respektování stávající urbanistické struktury sídla a zachování urbanistických a architektonických hodnot sídla jsou rozvojové plochy navrženy v návaznosti na uliční kostru, v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám jednotlivých sídel.

Základní urbanistickou koncepci území tvoří:

- vymezení zastavitelných ploch (stanovení rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím)
- koncepce plošného uspořádání (určení funkčního využití a uspořádání ploch, rozčlenění území do základních typů: obytné, rekreační, produkční, veřejná infrastruktura, krajinné)
- koncepce prostorového uspořádání (strukturální uspořádání ploch, rozčlenění území do jednotlivých lokalit a definování jejich prostorového uspořádání)
- koncepce systému sídelní zeleně (stanovení základních podmínek pro uspořádání veřejného prostranství)

c.1 koncepce plošného uspořádání

Z hlediska plošného uspořádání území územní plán Skály člení území podle určení funkčního využití do pěti základních typů: obytné, rekreační, produkční, veřejná infrastruktura, krajinné, a tyto základní typy rozčleňuje a uspořádává na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Obytné

Územní plán zajišťuje zvyšování kvalitativní úrovně ploch bydlení včetně související vybavenosti a kvality obytného prostředí a zároveň podporuje účelné využití rezerv ve stávající zástavbě. Rozvoj bydlení v zastavitelných plochách je umožněn společně se zajištěním dopravní a technické vybavenosti.

plochy smíšené obytné

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek polyfunkčního využití, pro bydlení a pro občanské vybavení. Vymezením ploch smíšených obytných je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území pro bydlení, služby, nerušící výrobu, cestovní ruch, rekreaci, apod.

Rekreační

K zajištění podmínek pro rekreaci a k uspokojování sportovních potřeb v sídle územní plán vymezuje plochu občanského vybavení – sport a plochy rekreace. Nad rámec těchto ploch, lze stavby a zařízení pro rekreační a sportovní aktivity umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití za splnění zde stanovených podmínek.

plochy občanského vybavení – sport

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro sport a k uspokojování sportovních potřeb.

plochy rekreace

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro zajištění rekreačních potřeb.

Produkční

Tento typ ploch je určen přednostně k umísťování činností a staveb s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména činností a staveb výrobních a skladovacích, staveb a činností pro zemědělské účely a s produkcí bezprostředně souvisejících. Individuální hospodářské aktivity lze nad rámec stanovených ploch pro výrobu a skladování rozvíjet i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, a to v plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití těchto ploch při zajištění minimalizace negativních dopadů na životní prostředí a pohodu bydlení.

plochy výroby a skladování

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, děje a zařízení sloužící pro výrobu a skladování a dále pro činnosti, děje a zařízení zemědělské výroby.

plochy zemědělské – pěstitelská činnost

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí pěstitelské činnosti jako specializovaného provozu, jehož účelem je pěstování sazenic dřevin a s tím souvisejících činností.

Veřejná infrastruktura

Veřejná infrastruktura je tvořena občanským vybavením, dopravní a technickou infrastrukturou a veřejným prostranstvím.

plochy občanského vybavení

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a za splnění zde stanovených podmínek.

dopravní a technická infrastruktura

Územní plán pro zachování a rozvoj dopravní infrastruktury vymezuje plochy dopravní infrastruktury silniční a plochy dopravní infrastruktury železniční a dále koridor železniční dopravy. Pro zachování a rozvoj technické infrastruktury vymezuje nejenom plochy technické infrastruktury, ale její realizace umožňuje i v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, přednostně v plochách veřejného prostranství a dopravy, preferováno je umísťování v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.

veřejné prostranství

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Tyto plochy jsou vymezeny taktéž za účelem zajištění podmínek plnění funkcí kompoziční a odpočinkovou.

Krajinné

plochy vodní a hospodářské

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících.

plochy lesní

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

plochy smíšené nezastavěného území

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující ekologickou a krajinotvornou funkci a doplňující krajinný rámec.

plochy přírodní

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny, stabilizaci ploch, na kterých se dlouhodobě chrání přírodní podmínky vhodné pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev.

plochy zemědělské

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

plochy zeleně soukromé

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek sloužících jako doplňkové funkce rekreační, produkční a kompoziční k plochám smíšeným obytným a vytvářením přechodu zástavby do krajiny.

c.2 koncepce prostorového uspořádání

Územní plán pro potřeby definování prostorového uspořádání území, člení sídlo a jeho místní části na jednotlivé lokality, pro které je definována maximálně přípustná výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby kterou je nutné respektovat a dále je stanoveno rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Lokality s definovaným prostorovým uspořádáním

číslo lokality	výšková regulace zástavby [m]	rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků [m ²]	maximální intenzita využití stavebních pozemků [%]	charakter a struktura zástavby
lokality č. 1 (památková zóna Budičovice)	max. 5	min. 1500	25	rostlá struktura zástavby
lokality č. 2 (řadová zástavba Skály)	max. 5	min. 900 max. 2000	20	uspořádaná struktura zástavby
lokality č. 3 (volná zástavba Skály)	není stanovena	min. 700	25	volná struktura zástavby
lokality č. 4 (střelnice a plochy rekreace)	max. 5*	není stanoveno	20	není stanovena
lokality č. 5 (Božovice, tvrz Božovice, Dvorce, U Boru, samota u železnice)	není stanovena	min. 1200	20	není stanovena
lokality č. 6 (výrobní a sportovní plochy)	max. 9*	není stanoveno	50	není stanovena
lokality č. 7 (plocha pro pěstitelské využití)	max. 5	není stanoveno	10	není stanovena

* do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.

Ve správním území se nachází několik osamocených staveb ve volné krajině. V případě těchto staveb není uplatněna prostorová regulace jako u výše uvedených lokalit, v případě jejich stavebních úprav však platí níže uvedené podmínky pro umísťování staveb nebo jiné činnosti v území.

Ve správním území se nachází stávající i navrhované plochy technické infrastruktury (předávací stanice, čistírna odpadních vod). V případě těchto staveb není uplatněna prostorová regulace jako u výše uvedených lokalit, v případě jejich stavebních úprav nebo umísťování nových záměrů však platí níže uvedené podmínky pro umísťování staveb nebo jiné činnosti v území.

Popis charakteru a struktury zástavby

Uspořádaná struktura zástavby: Jedná se o kompaktní zástavbu ve formě řad tvořící souvislou uliční frontu. Stavby (novostavby nebo úpravy stávajících staveb) s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejné prostranství při obvodu plochy a tím je hmotově spoluutvářet. Ostatní stavby mohou být umísťovány libovolně.

Volná struktura zástavby: Jedná se o rozvolněnou zástavbu vesnických domů a stavení, tvořící systém uzavřených stavebních pozemků a veřejných prostranství. Budovy jsou na pozemcích umísťovány volně, ve skupinách nebo řadách, jejich umístění zpravidla respektuje jednotnou stavební čáru vzhledem k veřejnému

prostranství. Stavby (novostavby nebo úpravy stávajících staveb) musí zohledňovat strukturu a charakter zástavby v daném místě.

Rostlá struktura zástavby: Jedná se o soustředěnou zástavbu okolo přibližně obdélníkové, polootevřené návsi. Stavby (novostavby nebo úpravy stávajících staveb) musí být umístovány v souladu s historickými principy osazování a prostorové orientace staveb vesnické památkové zóny Budičovice.

Další podmínky pro umísťování staveb nebo jiné činnosti v území

Při umísťování nové stavby nebo jiné činnosti v území (lokalitě) je nutné ověřit vliv této stavby nebo činnosti z hlediska jejího dosahu nebo významu v území, tj. urbanistických důsledků pro území v širších vztazích, zejména vlivu této stavby nebo činnosti svým charakterem, měřítkem (výškou a hmotou) a provozem ve vztahu k okolní zástavbě, jejímu charakteru a struktuře. Nové stavby nebo jiné činnosti v území tak nesmí narušit prostorové vztahy a charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou a musí chránit panorama sídel.

Nové stavby nebo jiné činnosti v území krajinném (plochách zemědělských, plochách smíšených nezastavěného území, plochách zeleně soukromé, plochách lesních, plochách přírodních, plochách vodních) nesmí narušit obraz sídla a krajiny, krajinný ráz, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině. Je vždy nutné zohlednit krajinné utváření, tzn. zapojení nové stavby nebo úpravu stávající stavby do okolní krajiny.

c.3 vymezení zastavitelných ploch

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality
S1	plochy smíšené obytné	1,5	severozápadní okraj sídla Skály
S2	plochy smíšené obytné	0,8	severní okraj sídla Skály
S3	plochy smíšené obytné	0,3	centrální část sídla Skály (plocha v zastavěném území sídla)
S4	plochy smíšené obytné	1,3	centrální část sídla Skály (plocha v zastavěném území sídla)
S5	plochy smíšené obytné	0,2	jihovýchodní okraj sídla Skály
S6	plochy smíšené obytné	0,1	jihovýchodní okraj sídla Skály
S7	plochy smíšené obytné	0,4	západní část sídla Budičovice (plocha v zastavěném území sídla)
S8	plochy smíšené obytné	0,2	západní část sídla Budičovice (plocha v zastavěném území sídla)
S9	plochy smíšené obytné	0,2	jižní část sídla Skály (plocha v zastavěném území sídla)
S10	plochy smíšené obytné	0,1	jihovýchodní okraj sídla Skály
Os1	plochy občanského vybavení - sport	0,7	severní okraj sídla Skály
R1	plocha rekreace	0,7	západně od sídla Skály (Skalský potok)
T1	plochy technické infrastruktury	0,4	východní okraj sídla Skály

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality
Ds1	plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava	0,07	severozápadní okraj sídla Skály (dopravní obsluha pro plochu Ap1)
Ds2	plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava	0,2	jihozápadní okraj sídla Budičovice (dopravní obsluha pro plochu S1)
Ds3	plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava	0,1	severní okraj sídla Skály (dopravní obsluha pro plochu S2)
Ap1	plochy zemědělské – pěstitelská činnost	3,9/9,93	jihozápadní okraj sídla Budičovice

c.4 koncepce systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň je důležitým článkem urbanistické struktury sídla. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné a vnitrosídelní zeleně a zahrnuje je do ploch veřejných prostranství.

Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou plochy zahrad, které jsou územním plánem zahrnuty do ploch smíšených obytných.

d. koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1 dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Dopravní systém lze označit za stabilizovaný, územní plán respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, včetně jejich ochranných pásem.

Navrhované komunikace:

Ds1 – tato komunikace by měla zajistit dopravní obsluhu navrhované plochy zemědělské – pěstitelská činnost. Komunikace je navrhována jako účelová.

Ds2 – tato komunikace by měla zajistit dopravní obsluhu navrhované plochy smíšené obytné S1. Komunikace je navrhována jako místní III. nebo IV. třídy.

Ds3 – tato komunikace by měla zajistit dopravní obsluhu navrhované plochy smíšené obytné S2. Komunikace je navrhována jako místní III. nebo IV. třídy.

Navrhované koridory:

Ds4 – tento koridor je navržen pro přeložku stávající silnice III. třídy. Koridor je primárně určen pro umístění přeložky silnice III/1404 včetně všech souvisejících staveb, objektů a zařízení. Je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci záměru přeložky silnice III. třídy.

Navrhované územní rezervy:

Ds-R1 – tento koridor územní rezervy je navržen pro případnou budoucí přeložku stávající silnice III. třídy – obchvat sídla Skály.

Systém dopravní infrastruktury může být dále rozšířen o nové komunikace pro obsluhu navrhovaných i stávajících ploch smíšených obytných nebo zlepšení prostupnosti krajiny, které mohou být umístěny v rámci navrhovaných nebo stávajících ploch smíšených obytných nebo veřejných prostranství, příp. dalších ploch v souladu s jejich využitím a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Železniční doprava

Správním územím sídla Skály prochází dvě železniční tratě a to železniční trať č. 190 (Plzeň hl. n. - České Budějovice) a železniční trať č. 200 (Zdice – Protivín). Na trati č. 190 je umístěna železniční zastávka.

Navrhované koridory:

Dz1 – územní plán vymezuje a zpřesňuje v souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje koridor pro zdvoukolejnění stávající železniční trati č. 190. Koridor je primárně určen pro umísťování staveb a zařízení určených pro zdvoukolejnění stávající tratě, je však do něj možno umísťovat i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci záměru zdvoukolejnění stávající železniční tratě.

Doprava v klidu

Územní plán plochy pro parkování a odstavení vozidel nenavrhuje. Tyto lze řešit v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství, příp. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění dopravní infrastruktury připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

Cyklotrasa

Celým správním územím obce prochází cyklotrasa IV. třídy jdoucí po silnici III. třídy a dále po místních komunikacích. Územní plán nenavrhuje konkrétní cyklotrasy. Realizace další cyklistické infrastruktury mimo stanovený systém vyjádřený cyklotrasou v územním plánu je přípustné dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využitím, které toto připouštějí a za splnění v nich stanovených podmínek využití.

d.2 technická infrastruktura

Koncepce zásobování vodou

Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není územním plánem měněn. V obci Skály je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, zdrojem pitné vody je skupinový vodovod Protivín, který je zásobován pitnou vodou z Vodárenské soustavy Jižní Čechy.

Případné úpravy či nové řešení vodovodní sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy. Vedení vodovodní sítě je nutno přednostně umísťovat v rámci ploch dopravy a veřejných prostranství, preferováno bude umísťování v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Koncepce odkanalizování

V sídle Skály je vybudována jednotná stoková síť, která ústí do Skalského potoka. Koncepce odkanalizování zahrnuje plochy kanalizačních objektů a liniové stavby kanalizačních stok a sběračů.

Navrhované plochy kanalizačních objektů:

T1 – plocha pro čistírnu odpadních vod – východní okraj sídla Skály, na obou březích Skalského potoka

Nové liniové stavby kanalizačních stok a sběračů:

- Územní plán konkrétní vedení kanalizační sítě nenavrhuje. Vlastní řešení kanalizační sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy. Vedení vodovodní sítě bude přednostně umísťováno v rámci ploch dopravy a veřejných prostranství, preferováno bude umísťování v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Do doby vybudování čistírny odpadních vod a kanalizační sítě bude likvidace odpadních vod řešena individuálně, např. jímkou na vyvážení, domovní čistírnou odpadních vod, septiky. Likvidace srážkových vod bude přednostně řešena zasakováním.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný, stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější, případně v území umístit nové. Územní plán konkrétní stavby a vedení elektrické sítě nenavrhuje. Nová vedení elektrické energie nebo stavby související se zásobováním elektrickou energií mohou být umístěna v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy.

Zásobování plynem

Správním územím obce prochází vedení velmi vysokotlakého plynovodu a také vedení vysokotlakého plynovodu. Na území obce je umístěna i předávací stanice. V současné době obec není napojena na tuto infrastrukturu.

Nové liniové stavby plynovodů:

- Ve správním území obce je navrženo nové vedení velmi vysokotlakého plynovodu.
- V případě potřeby plynofikace obce je možné trasu plynovodu a stavby k tomuto potřebné umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy a dále za předpokladu že ochranné nebo bezpečnostní pásmo vedení plynu nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy smíšené obytné nebo plochy občanského vybavení.

Zásobování teplem

Zásobování teplem v obci je řešeno individuálně. Územní plán zásobování teplem nenavrhuje.

Spoje, telekomunikace

Koncepce elektronických komunikací respektuje stávající liniová vedení telekomunikací a radiokomunikací. Sídla Skály a Budičovice jsou napojeny na komunikační vedení. Územní plán nové zařízení a vedení nenavrhuje. Nové trasy vedení je případně možné umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury, za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy a dále za předpokladu, že ochranné pásmo nového vedení nezasáhne negativním vlivem stávající nebo navrhované plochy.

Koncepce nakládání s odpady

Plochy pro stanoviště kontejnerů na tříděný odpad, včetně odpadu inertního (shromažďovací místa) se připouštějí v plochách veřejných prostranství za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy. Nové plochy pro odpadové hospodářství, které slouží pro sběr, zpracování a skládkování odpadů navrhovány nejsou.

d.3 koncepce občanského vybavení

K zajištění občanského vybavení veřejné infrastruktury územní plán vymezuje plochy veřejného vybavení, a to občanského vybavení a občanského vybavení – sport.

Plochy občanského vybavení

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti základního občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Nad rámec ploch občanského vybavení, lze stavby a zařízení občanského vybavení umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných v souladu s podmínkami využití vymezených ploch a za splnění v nich stanovených podmínek.

Plochy občanského vybavení – sport

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti sportovního vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení – sport. Jedná se jak o stávající plochy, tak i o nově vymezovanou plochu v severní části sídla. Nad rámec těchto ploch, lze stavby a zařízení pro sportovní aktivity umísťovat i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití za splnění v nich stanovených podmínek.

Ochrana obyvatelstva

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V území se nenachází objekt pro obranu státu.

d.4 koncepce veřejných prostranství

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návší a navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídlech, prvky veřejné zeleně a dále cesty pro pěší a cyklisty v sídlech. Jedná se plochy tvořící základní síť veřejných prostranství sídel. V rámci takto vymezených veřejných prostranství je nutné při umísťování staveb nebo realizaci činností a dějů respektovat stanovené podmínky využití ploch a dále chránit a rozvíjet identifikované hodnoty sídla. Soustavu veřejných prostranství lze doplňovat o nové prostory splňující funkci veřejných prostranství i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění tohoto využití za splnění v nich stanovených podmínek.

e. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Hlavním cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně ochrany všech přírodních hodnot území, zajištění ekologické stability a zajištění její prostupnosti. Toho je dosaženo jednak vhodně zvolenou koncepcí rozvoje a dále vhodně zvoleným využitím ploch a definováním podmínek jejich využití s důrazem na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Základní koncepci uspořádání krajiny tvoří: vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (krajinné typy), plochy změn v krajině, vymezení územního systému ekologické stability, zajištění prostupnosti krajiny, ochrana území před erozí a před povodněmi, rekreační využívání krajiny.

e.1 plochy změn v krajině

Kód plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy (ha)	Vymezení lokality
Z1	plochy zeleně soukromé	1,7	jihovýchodně od sídla Skály
Z2	plochy zeleně soukromé	0,3	jihovýchodně od sídla Skály

e.2 územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability v územním plánu Skály tvoří plochy biocenter a biokoridorů lokální, regionální a nadregionální biogeografické úrovně. Celkem je územním plánem vymezeno 30 prvků či jejich částí (v případě prvků s přesahem mimo správní území obce).

Územní plán vymezuje jeden nadregionální biokoridor NBK 119 složený ze čtyř vložených biocenter v lokálních parametrech (NBK 119 / LBC 1 až 3 a 13) a tří úseků nadregionálního biokoridoru (NBK 119 / 1 až 3), které tato biocentra propojují. Dále je v území zastoupeno jedno regionální biocentrum RBC 783 Hájek, ze kterého vychází dva regionální biokoridory. Západním směrem je z regionálního biocentra veden regionální biokoridor RBK 358 zastoupený v zájmovém území jedním vloženým biocentrem v lokálních parametrech (RBK 358 / LBC 5) a dvěma úseky regionálního biokoridoru (RBC 358 / 1 a 2). Východním směrem vychází z regionálního biocentra regionální biokoridor RBK 359 zastoupený v zájmovém území jedním vloženým biocentrem v lokálních parametrech (RBK 359 / LBC 4) a dvěma úseky regionálního biokoridoru (RBC 398 / 1 a 2). Lokální ÚSES je zastoupen dvěma hydrofilními větvemi a jednou větví mezofilní. Součástí hydrofilní větve jsou čtyři lokální biocentra (LBC 6 až 9) a pět lokálních biokoridorů (LBK 1 až 5). Součástí mezofilních jsou tři lokální biocentra (LBC 10 až 12) a tři lokální biokoridory (LBK 7 až 9).

Přehled biocenter

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Návaznost mimo řešené území
NBK 119 / LBC 1	Biocentrum "vložené" v lokálních parametech	nivní	Návaznost v obcích Heřmaň a Protivín
NBK 119 / LBC 2	Biocentrum "vložené" v lokálních parametech	nivní	Návaznost v obci Protivín
NBK 119 / LBC 3	Biocentrum "vložené" v lokálních parametech	nivní	Návaznost v obci Protivín
RBC 783	Regionální biocentrum	mezofilní	Návaznost v obci Pohorovice
RBK 359 / LBC 4	Biocentrum "vložené" v lokálních parametech	mezofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
RBK 358 / LBC 5	Biocentrum "vložené" v lokálních parametech	mezofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBC 6	Lokální biocentrum	hydrofilní	Návaznost v obci Ražice
LBC 7	Lokální biocentrum	hydrofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBC 8	Lokální biocentrum	hydrofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBC 9	Lokální biocentrum	hydrofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBC 10	Lokální biocentrum	mezofilní	Návaznost v obci Heřmaň
LBC 11	Lokální biocentrum	mezofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBC 12	Lokální biocentrum	mezofilní	Bez návaznosti mimo řešené území

Přehled biokoridorů

Označení biokoridoru	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Návaznost mimo řešené území
NBK 119 / 1	Úsek nadregionálního biokoridoru	nivní	Návaznost v obci Protivín
NBK 119 / 2	Úsek nadregionálního biokoridoru	nivní	Návaznost v obci Protivín
RBK 359 / 1	Úsek regionálního biokoridoru	mezofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
RBK 359 / 2	Úsek regionálního biokoridoru	mezofilní	Návaznost v obci Protivín
RBK 358 / 1	Úsek regionálního biokoridoru	mezofilní	Návaznost v obci Pohorovice
RBK 358 / 2	Úsek regionálního biokoridoru	mezofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBK 1	Lokální biokoridor	hydrofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBK 2	Lokální biokoridor	hydrofilní	Návaznost v obci Heřmaň
LBK 3	Lokální biokoridor	hydrofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBK 4	Lokální biokoridor	hydrofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBK 5	Lokální biokoridor	hydrofilní	Návaznost v obcích Ražice a Drahonice
LBK 6	Lokální biokoridor	mezofilní	Návaznost v obci Protivín
LBK 7	Lokální biokoridor	mezofilní	Bez návaznosti mimo řešené území
LBK 8	Lokální biokoridor	mezofilní	Návaznost v obci Heřmaň
LBK 9	Lokální biokoridor	mezofilní	Návaznost v obci Drahonice (Pohorovice)

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do ploch ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní využití:

Je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Přípustné využití:

Není stanoveno

Podmíněně přípustné využití:

Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES. Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, vyjma staveb níže uvedených.

- Stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- Stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES.
- 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, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití:

Je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

e.3 prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna respektováním systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. Zachován je i systém tras pro cykloturistiku i pěší turistiku. Nové trasy propojení navrhovány nejsou. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací a za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

V krajině jsou přípustné stavby dopravní a technické infrastruktury v případě, že nedojde k jejímu narušení nebo narušení krajinného rázu, to vše v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající účelové komunikace a cesty zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajinou.

e.4 protierozní opatření

Územní plán konkrétní protierozní opatření nenavrhuje a ani plochy určené pro protierozní opatření vymezovány nejsou. Jednotlivá opatření, která povedou k minimalizaci eroze (např. vodní, větrné), je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

e.5 opatření proti povodním

Ve správním území obce Skály je stanoveno záplavové území řeky Blanice včetně aktivní zóny tohoto záplavového území. V záplavovém území se nachází zastavěné území rekreačního objektu v severní části správního území obce Skály.

Územní plán konkrétní protipovodňová opatření nenavrhuje. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy.

e.6 koncepce rekreačního využívání krajiny

Územní plán vymezuje nové plochy rekreace západně od sídla Budičovice. Územním plánem je respektována stávající plocha využívaná pro rekreaci v severní části správního území obce Skály. Pro potřeby rekreace a turistiky je územním plánem respektována cyklistická a turistická trasa procházející celým správním územím obce Skály. Případné stavby pro rekreaci nebo stavby pro ubytování lze umísťovat pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách, za splnění stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla v souladu s podmínkami využití dané plochy.

e.7 dobývání nerostů

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání ložisek nerostů.

f. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Územní plán podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezuje níže uvedené „plochy s rozdílným způsobem využití“, které společně tvoří základní koncepci funkčního uspořádání území. Podmínky prostorového uspořádání jsou podrobněji řešeny v kapitole c.2.

Základní typy území	plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
Obytné	Plochy smíšené obytné	S
Rekreační	Plochy občanského vybavení – sport	Os
	Plochy rekreace	R
Veřejná infrastruktura	Plochy občanského vybavení	O
	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	Ds
	Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava	Dz
	Plochy technické infrastruktury	T
	Plochy veřejných prostranství	P
Produkční	Plochy výroby a skladování	V
	Plochy zemědělské – pěstitelská činnost	Ap
Krajinné	Plochy vodní a vodohospodářské	VV
	Plochy zemědělské	A
	Plochy lesní	L
	Plochy smíšené nezastavěného území	H
	Plochy přírodní	N
	Plochy zeleně soukromé	Z

f.1 obytné území

S

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití

plochy smíšené obytné

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	

Hlavní využití

plochy rekreace

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 produkční území

V

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní využití

plochy výroby a skladování

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 podmínky, 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 zemědělské – 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.4 veřejná infrastruktura

O

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Hlavní využití

plochy občanského vybavení

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

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství

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

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury – silniční

Přípustné využití

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací, např. náspy, 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 dopravní infrastruktury – železniční

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
- doprovozná 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 technické infrastruktury

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

f.5 krajinné území

VV

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití

plochy vodní a vodohospodářské

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 lesní

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

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 rámec.

Hlavní využití

plochy smíšené nezastavěného území

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 snižující ekologickou hodnotu území
- stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů

Hlavní využití

plochy zemědělské

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 zajišťování 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

N	PLOCHY PŘÍRODNÍ
----------	------------------------

Hlavní využití

plochy přírodní

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 toků, 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 soukromé

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 podmínky, 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

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

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

označení	popis VPS	obec	katastrální území
T1	čistírna odpadních vod	Skály	Skály u Protivína
Ds1	úcelová komunikace	Skály	Skály u Protivína
Ds2	místní komunikace	Skály	Skály u Protivína
Ds3	místní komunikace	Skály	Skály u Protivína
Ds4	koridor pro přeložku silnice III/1404	Skály	Skály u Protivína
Dz1	koridor pro zdvoukolejnění železniční tratě č. 190	Skály	Skály u Protivína

h. vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část výroku územního plánu Skály obsahuje 32 stran textu. Grafická část, příloha č. 1 výroku územního plánu Skály obsahuje: 1. Výkres základního členění v měřítku 1: 5 000, 2. Hlavní výkres v měřítku 1: 5 000, 3. Výkres urbanistické koncepce v měřítku 1: 5 000, 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1: 5 000.

II. ODŮVODNĚNÍ

a. postup při pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Skály dne 25. 6. 2012, usnesením č. 6/2012.

Pořizovatel zpracoval návrh zadání územního plánu v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v tehdy platném znění a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v tehdy platném znění. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na rozvoj obce a na zpracování návrhu územního plánu. V souladu s § 47 stavebního zákona, v tehdy platném znění bylo zahájeno projednávání návrhu zadání. V zákoně stanovené lhůtě podané požadavky dotčených orgánů, krajského úřadu a občanů byly vyhodnoceny a případně zapracovány do návrhu zadání územního plánu. Takto upravené zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Skály dne 28. 10. 2012.

Na základě schváleného zadání byl dán pokyn projektantovi ke zpracování návrhu územního plánu. Po předání návrhu územního plánu pořizovatel podle § 50 stavebního zákona, v současně platném znění oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci, pro kterou je územní plán pořizován a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek. Stejně tak byla veřejnost seznámena s návrhem územního plánu Skály a byla vyzvána k možnosti uplatnit k tomuto návrhu připomínky.

Podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, v současně platném znění byl návrh předložen Krajskému úřadu Jihočeského kraje k posouzení. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, posoudil návrh územního plánu a vydal stanovisko, kde uvedl, že návrh územního plánu Skály nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, není v rozporu s politikou územního rozvoje a je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a je tak možné zahájit řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona.

Oznámení o zahájení řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona, v současně platném znění ve vazbě na §§ 171 – 174 správního řádu bylo učiněno dne 22. 7. 2013. Veřejná vyhláška, včetně kompletního návrhu územního plánu Skály, byla zveřejněna na úřední desce obce Skály po dobu 45 dnů. Veřejné projednání proběhlo dne 9. 9. 2013. K veřejnému projednání pořizovatel přizval i obec Skály, krajský úřad, sousední obce a dotčené orgány. Veřejnost byla v souladu se stavebním zákonem poučena o možnosti uplatnit k návrhu námítky a připomínky. Na základě § 22 stavebního zákona, v současně platném znění pořizovatel zajistil výklad k návrhu územního plánu jeho projektantem. O průběhu veřejného projednání vedl pořizovatel písemný záznam, který je součástí spisu. Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel v souladu s § 53 stavebního zákona, v současně platném znění vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu.

K upravenému a posouzenému návrhu územního plánu nebyly obdrženy žádné připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny přímo dotčeny dle § 172 odst. 4 správního řádu.

K upravenému a posouzenému návrhu územního plánu byla obdržena pouze jedna námitka. O této námitce rozhodlo Zastupitelstvo obce Skály v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu.

V souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona, v současně platném znění přezkoumal pořizovatel návrh územního plánu Skály s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, v současně platném předložil pořizovatel zastupitelstvu obce Skály návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním. Zastupitelstvo obce Skály v souladu s § 55 odst. 2 stavebního zákona po ověření, že není návrh v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu přistoupilo k vydání územního plánu Skály.

b. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů je respektována a zajištěna návaznost na správní území sousedních obcí, jak dokládá výkres širších vztahů.

b.1 uspořádání krajiny v širších vztazích

Širší vazby z hlediska přírody a krajiny

Krajinný segment Štěkeňsko představuje hodnotný celek historické krajiny utvářené spolu se šlechtickým sídlem. V oblasti se nachází množství dochovaných objektů a souborů lidové architektury. Z hlediska typologického se jedná o krajinu vrchovin Hercynika a krajinu širokých říčních niv. Vrcholně středověká sídlení krajina Hercynika má charakter lesozemědělské a zemědělské krajiny, rozlehlé plochy náleží krajině rybníční. Oblast zahrnuje krajinu jižně od Písku v širokém sektoru od lesních masivů Píseckých hor nad levým břehem Vltavy až po rozlehlou sníženinu Otavy v Kestřanské rybníční pánvi. Kontrast těchto dvou segmentů krajiny a ohraničení Kestřanska výraznými terénními dominantami (Skalský vrch 476 m n. m., Zlatá hora 461 m n. m.) vytváří výrazné krajinářsko estetické hodnoty, doplněné identitou krajiny se stopami historické kultivace a architektonickými památkami. Velká část krajiny se vyznačuje harmonickým měřítkem, v krajině scéně je možno identifikovat harmonické prostorové vztahy. Snahou návrhu řešení tak bylo maximálně zachovat tyto krajině hodnoty a nenavrhovat příliš velký rozvoj neodpovídající skutečným potřebám obce a který by v důsledku znamenal narušení harmonie prostorových vztahů mezi sídly a okolní krajinou.

Širší vazby z hlediska ÚSES

V územním plánu je významným nástrojem k posílení a udržení biodiverzity krajiny území územní systém ekologické stability. Územní systém ekologické stability vymezený v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí je respektován, jednotlivé vymezené prvky ÚSES navazují na dříve vymezené.

Nenávaznost nastává pouze v případě lokálního biokoridoru LBK 8, kdy tento biokoridor prochází lesními porosty při hranici s obcí Heřmaň. V tomto případě vymezení lokálního biokoridoru respektuje plán lokálního ÚSES ORP Písek. Je tedy potřeba, aby tato chyba byla odstraněna změnou či novým územním plánem obce Heřmaň.

b.2 veřejná infrastruktura v širších vztazích

Širší vztahy dopravní infrastruktury

Řešené území se nachází jižně od města Písek, které je průmyslovým, kulturním a správním centrem regionu a ke kterému oblastí směřuje důležitá silnice I. třídy (silnice I/20) a dále silnice II. třídy (silnice II/140). Na silnici I/20 je obec Skály napojena silnicí III. třídy (1404) východně od samotného sídla. Tato silnici spojuje i obec skály s městem Protivín. Na silnici II/140 je obec Skály napojena taktéž přes silnici 1404, avšak západně od sídla.

Správním územím sídla Skály prochází dvě železniční tratě a to železniční trať č. 190 (Plzeň hl. n. - České Budějovice) a železniční trať č. 200 (Zdice – Protivín). Na trati č. 190 je umístěna i jediná železniční zastávka ve správním území obce Skály. Z hlediska širších vztahů a dopravní dostupnosti je sídlo velmi dobře dopravně napojeno. Územní plán tuto dobrou dopravní obslužnost zachovává.

Správním územím prochází i cyklotrasy IV. třídy, tvořící však pouze lokální propojení se sídly Protivín, Ražice, Heřmaň, Drahonice, Pohorovice.

Z hlediska záměrů v oblasti dopravní infrastruktury záměr zdvoukolejnění železniční trati a záměr přeložky silnice III/1404 navazuje na tyto záměry vymezené v územním plánu Protivín.

Širší vztahy technické infrastruktury

Sídlo je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťuje sedm transformoven napojených na nadzemní vedení elektrické energie. V elektronických komunikacích je území propojeno s jihočeským krajem sítí dálkových kabelů. V současné době není obec Skály zásobována plynem, územím však prochází vedení velmi vysokotlakého plynovodu a vysokotlakého plynovodu. Z hlediska

zásobování vodou je zdrojem pitné vody skupinový vodovod Protivín, který je zásobován pitnou vodou z Vodárenské soustavy Jižní Čechy. Voda je do spotřebiště přiváděna přívodním gravitačním řadem z lokality Protivín - Bor. Odkanalizování není řešeno v širších vztazích, zůstává bez vazby na sousední obce.

Širší vztahy z hlediska občanské vybavení

Obec Skály nedisponuje základní občanskou vybaveností (vzdělání, zdravotní služby, sociální služby, apod.), nicméně z důvodu blízké vzdálenosti a dobrého dopravní napojení na města Písek, Protivín a Vodňany tak toto chybějící vybavení v sídle Skály nepředstavuje významnější problém.

b.3 postavení obce v sídelní struktuře

Vazby na významné centra osídlení regionu

Obec Skály leží zhruba 10 km jižně od Písku a zhruba 5 km severozápadně od města Protivín. Vzhledem k velikosti sídla, počtu obyvatel, absenci významných dopravních koridorů a pouze základním vybavením v oblasti služeb, nepředstavují Skály z hlediska širších vztahů významné sídlo. Z obce je tak nutné dojíždět do města Písek, jako významného centra regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání. Velmi dobrá dostupnost je i do měst Vodňany a Protivín, které rovněž představuje centrum nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, i když podstatně nižší než město Písek.

Postavení v systému osídlení

Katastrální území Skály u Protivína je tvořeno sídlem Skály a sídlem Budičovice a dále tvrzí a samotami Božovice, samotami Dvorce a U Boru. Do budoucna nepředstavuje obec Skály ani výrazný ekonomický potenciál, jeho orientace z hlediska širších vztahů je zaměřena především na cestovní ruch, k čemuž přispívá poloha obce v krajinném segmentu Štětěnsko, niva řeky Blanice a velmi hodnotná a zachovalá krajina v okolí. Z tohoto důvodu je snahou řešení územního plánu zachovat krajinné hodnoty a definovat podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, umožňující rekreační využití území a variabilní řešení s možností přizpůsobení se daným potřebám.

c. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

c.1 politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje 2008 vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce neleží v žádné takové ose nebo oblasti, které Politika územního rozvoje 2008 vymezuje. Politika územního rozvoje 2008 dále vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z těchto se řešeného území týká pouze záměr železničního koridoru Plzeň – Strakonice – České Budějovice – České Velenice – hranice ČR, který je vymezen z důvodu zvýšení rychlosti a zkapacitnění (zdvoukolejnění) stávající železniční tratě. Tento záměr je územním plánem Skály respektován.

Politika územního rozvoje 2008 dále stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí, jak je uvedeno níže.

Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.

Umírněním rozvojem v rámci možností území a vymezováním nových rozvojových ploch v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Výsledné

řešení je výsledkem diskuse a rozhodnutí volených orgánů obce, dotčených orgánů, veřejnosti a v neposlední řadě i projektanta a specialistů různých oborů.

Územní plán vytváří dostatek ploch pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v této oblasti.

Možné spojení se sídlem Písek, Vodňany a Protivín, jako významnými centry regionu, které plní funkci spádových center z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání, je umožněno respektováním stávajícího dopravního napojení obce Skály na tyto centra. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch a vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s upřednostněným polyfunkčním využitím pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.

Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání veřejnou zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a vhodnou koncepcí systému sídelní zeleně, tak v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásady ochrany přírody a krajiny ve správním území obce Skály jsou důsledně respektovány, jak dokládají jednotlivé koncepce definované ve výrokové části územního plánu a definované podmínky funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití pro typ území krajinné. Návrhem územního systému ekologické krajiny dochází k udržení, případně zvyšování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenými podmínkami využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán respektuje a chrání stávající zeleň v sídle a vymezuje v krajině územní systém ekologické stability. Systém veřejné zeleně je vymezen v rámci ploch veřejných prostranství, kde je pomocí vhodně zvolených podmínek využití umožněn i její další rozvoj. Územní plán minimalizuje návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a vytváří podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny. V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (typ území krajinné) je dbáno na zachování prostupnosti území.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoje hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit vyjma vymezených ploch pro rekreaci i v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla, apod.).

Územní plán vytváří předpoklady pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Územní plán respektuje dobré dopravní napojení do regionálního spádového centra Písek, Vodňany a města Protivín jako středně významného centra. Návrhem čistírný odpadních vod, koridoru pro zdvoukolejnění stávající železniční trati, návrhem nových komunikací a dále umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití přispívá územní plán ke zkvalitnění systému dopravní a technické infrastruktury.

Nová výstavba je navrhována buď v návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a s ohledem na jejich kapacitu, tzn., tyto navrhované plochy jsou takového rozsahu, že nevyvolají nároky na její dodatečnou výstavbu a potřebu zkapacitnění anebo, pokud to rozsah ploch nebo nedostačující dopravní infrastruktura vyžaduje, jsou spolu s návrhem nových ploch vymezovány i plochy pro nové komunikace. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení dostupnosti území umožněním realizace dopravní a technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.), jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Přírozenou retenci reguluje územní plán stanovenou intenzitou využití pozemků v zastavitelných plochách.

V katastrálním území Skály je stanoveno záplavové území toku Blanice včetně aktivní zóny. Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy v záplavovém území. V případě potřeby územní plán umožňuje realizovat protipovodňová opatření v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.

Územní plán v rámci širších vztahů řeší vazby na okolní obce a dále na město Písek, jako regionální spádové centrum (vyšší centrum významné) a města Vodňany (střední centrum významné) a Protivín (střední centrum ostatní). Územní plán dále vytváří územní a prostorové předpoklady pro rozvoj silniční dopravy. Územní plán řeší problémy udržitelného rozvoje popsané v územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Písek.

Územní plán řeší rozvoj území v potřebných věcných i časových souvislostech mj. vymezením rozvojových ploch v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje sídla v současné době a v nejbližší budoucnosti. Pro veřejnou infrastrukturu vymezuje dle potřeby i veřejně prospěšné stavby. Ochranu významných sídelních prostorů zajišťuje vymezením veřejných prostranství a definováním prostorové a plošné regulace.

Územní plán respektuje stávající trasy silniční a železniční dopravy a dále stávající cyklotrasy procházející územím. Plochy pro dopravu je také možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění stanovených podmínek využití dané plochy. Jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům dostatečné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.

Územní plán splňuje nároky na technickou infrastrukturu, respektuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Toho je dosaženo návrhem nových ploch kanalizačních objektů (čistírny odpadních vod) a dále umožněním řešení vodovodní a kanalizační sítě v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouští umístění technické infrastruktury za splnění stanovených podmínek využití dané plochy.

Územní plán nenavrhuje plochu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Případné umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (např. využití sluneční energie, spalování biomasy) lze řešit v rámci vymezených ploch výroby a skladování za splnění zde definovaných podmínek využití.

Územní plán vytváří podmínky pro zvyšování standardu stávajícího bytového fondu vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

c.2 zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují jednak priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a dále stanovují významné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Územní plán, jak je uvedeno níže, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje plně respektuje.

Respektování záměrů dopravní a technické infrastruktury a záměrů ÚSES

Zásada územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují koridor D14 pro zdvoukolejnění stávající železniční trati č. 190. Územní plán tento koridor respektuje a dále ho zpřesňuje v souladu s podmínkami a úkoly pro tyto záměry v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje definovaných.

Zásada územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují ve správním území regionální biokoridory 358 (Hrad – Hájek) a 359 (K119 – Hájek), regionální biocentrum 783 (Hájek) a nadregionální biokoridor 119 (Řežabinec – K118). Všechny tyto záměry územní plán Skály respektuje a zpřesňuje je v souladu s podmínkami a úkoly pro ně v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje definovaných.

Respektování priorit a úkolů pro územní plánování a zásad pro rozhodování o změnách v území

Popsány jsou pouze priority, zásady a úkoly týkající se správního území obce Skály.

Priority pro zajištění příznivého životního prostředí kraje; ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot s důrazem na environmentální pilíř:

Ochrana přírodních hodnot v území je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové části územního plánu Skály. Posílení ekologické stability krajiny je zajištěno prostřednictvím vymezených prvků územního systému ekologické stability a jsou taktéž vytvořeny podmínky pro jejich založení a fungování. Podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou zajištěny vhodně zvolenými podmínkami využití v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Řešení přijaté v územním plánu Skály vytváří vyvážený vztah mezi zájmy ochranou přírody a zájmy podporující rozvoj hospodářských a socioekonomických aktivit.

Územní plán navrhuje umírněný rozvoj ploch smíšených obytných, aniž by byly dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

Zachování, případně zvýšení retenčních schopností území, ochrana ovzduší, půd a vod je zajištěna vhodně stanovenými podmínkami využití ploch a jejich uspořádáním v území.

Ochrana zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde je umožněno v daných plochách realizovat taková opatření, která povedou k minimalizaci eroze. Navržené plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby obce, nedochází tak k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu, upřednostňována je tak jeho ochrana.

Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Ochrana těchto hodnot je uvedena v příslušných kapitolách výrokové část územního plánu Skály. Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a citlivě navrženými rozvojovými plochami přispívá k zachování, obnově a zkvalitnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Ochrany území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami je zajištěna v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivá opatření, která povedou k ochraně území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Území s archeologickými nálezy je územním plánem respektováno a současně je vymezeno v grafické části územního plánu.

Priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje; ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot s důrazem na ekonomický pilíř:

Rozvoj podnikání je umožněn v rámci ploch s polyfunkčním využitím – plochy smíšené obytné, plochy výroby a skladování. Nově navrhované plochy smíšené obytné, kde je tento rozvoj umožněn, jsou vymezovány v návaznosti na již zastavěné území a dále v návaznosti na stávající silniční síť.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Vlastní umístování objektů a zařízení pro cestovní ruch lze řešit v plochách rekreace anebo v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění zařízení a staveb pro cestovní ruch (staveb pro rekreaci, cyklotrasy a cyklostezky, pěší stezky, mobiliář, odpočívadla, apod.).

Územní plán zajišťuje nezbytný rozvoj nadřazených systémů veřejné technické infrastruktury, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Územní plán vymezuje koridor pro zdvoukolejnění stávající železniční tratě. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Jedná se o záměr převzatý ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel; ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot s důrazem na sociální pilíř:

Umírněným rozvojem v rámci možností území a vymezováním nových rozvojových ploch v návaznosti na již zastavěné plochy a dále zvyšováním kvality vytvářeného prostředí s důrazem na pestrost a vyváženost úrovně různých forem bydlení i občanského a technického vybavení je předcházeno prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. V územním plánu jsou upřednostněna komplexní řešení respektující urbánní i časový kontext. Řešení územního rozvoje zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

Možné spojení se sídlem Písek, jako významným centrem regionu, které plní funkci spádového centra z hlediska nabídky služeb, občanské vybavenosti a zaměstnání a dále městem Vodňany a Protivín, jako středně významná centra je umožněno respektováním stávajícího kvalitního dopravního napojení obce Skály na tyto města. Nabídkou dostatku zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, pro bydlení a občanskou vybavenost je podpořena konkurenceschopnost sídla.

Územní plán důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby, zatímco funkční regulaci zjednodušuje a zpružňuje ve prospěch snazšího

reagování na potřeby změn v území vyplývající z měnících se ekonomických a sociálních potřeb, pokud nejsou provázeny negativními důsledky na životní prostředí a veřejné zdraví.

Územní plán vytváří dostatek ploch pro vytváření pracovních příležitostí a napomáhá tak k řešení problémů v této oblasti.

Územní plán minimalizuje rozvoj na dosud nezastavěném území a posiluje podíl zástavby v zastavěném území sídla. Územní plán chrání veřejnou zeleň a minimalizuje její fragmentaci jak vymezením krajinného území a systému sídelní zeleně, tak i v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

d. vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které územní plán Skály respektuje.

Soulad s cíli územního plánování:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady 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.

Plnění: Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je v územním plánu dodržován. Územní plán Skály vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí v obci, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(2) Územní plánování 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Plnění: Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Skály je zajištěna kontinuitou a návazností na předchozí územní plán, na zpracované územně analytické podklady a na Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Územní plán svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Plnění: Územní plánu respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných zájmů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Plnění: Tyto základní principy územního plánování jsou v územním plánu respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce, v souladu s potřebami obyvatel i návštěvníků. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání hodnoty území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Plnění: Územní plán tento princip respektuje, podmínky využití ploch v krajinném (nezastavěném) území plně odpovídají tomuto požadavku. Územní plán navrhuje územní rozvoj formou variabilnějšího způsobu využití ploch. Definování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití respektuje požadavky v tomto paragrafu uvedené.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Plnění: Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

Soulad s úkoly územního plánování

Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení územní plán využívá.

V příslušných kapitolách textové části územního plánu a v grafické části je stanovena základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a dále podmínky plošné a prostorové regulace chrání hodnoty území.

Územní plán reaguje na požadavky na změny v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Územní plánu respektuje zadání, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.

Územní plán prostřednictvím plošných a prostorových regulativů a dále podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.

Územní plán v rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenou urbanistickou koncepcí zohledňuje morfologii terénu, navazující charakter zástavby a případný vliv na pohledové horizonty sídla. Územní plán stanovenou urbanistickou koncepcí, odvozuje taktéž od polohy zástavby v sídle.

Územní plán svým řešením minimalizuje vytváření možných ohrožení v území, např. ekologických či přírodních. Nová opatření, která povedou k minimalizaci možných ohrožení, je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán svým zaměřením vytváří podmínky pro co nejvyšší variabilitu způsobu využití sídla pro služby, výrobu, cestovní ruch, rekreaci apod. Tato variabilita povede mj. i k snazšímu vytváření pracovních příležitostí. Jeho řešení je tak zaměřeno spíše na prevenci negativních důsledků náhlých hospodářských změn, než na odstraňování jejich důsledků.

Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá v růstu kvality utvářeného prostředí, než v kvantitativním růstu počtu obyvatel nebo plošné rozlohy zastavěného území.

Územní plán vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to především racionálním využitím již zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a na technickou a dopravní infrastrukturu.

Územní plán požadavky a potřeby civilní obrany plně respektuje.

Územní plán nestanovuje plochy a podmínky pro potřebné asanační zásahy. Plochy pro asanaci nejsou v územním plánu Skály vymežovány.

Územní plán obsahuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťující ochranu veřejných zájmů podle zvláštních předpisů, zejména na úsecích ochrany památek, ochrany přírody a krajiny. Respektuje však taktéž přiměřeně i ostatní předpisy k ochraně veřejných zájmů.

Územní plán respektuje vodní zdroje a chrání zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. Na území obce se nenachází plochy pro těžbu nerostů.

Poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují při stanovení urbanistické koncepce, koncepce ochrany hodnot, koncepce uspořádání krajiny a při formulaci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e. vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

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

Členění ploch s rozdílným způsobem využití

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.

- **plochy občanského vybavení – sport:** jedná se o plochy vymezené pouze za účelem sportovních a odpočinkových aktivit.
- **Plochy dopravní infrastruktury – silniční:** jedná se o podrobnější rozčlenění ploch dopravní infrastruktury, a to pro silniční dopravu.
- **Plochy dopravní infrastruktury – železniční:** jedná se o podrobnější rozčlenění ploch dopravní infrastruktury, a to pro silniční dopravu.
- **Plochy zemědělské – pěstitelská činnost:** jedná se o plochy vymezené pouze za účelem pěstitelských činností.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území byla v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §4 až 19 této vyhlášky.

- **Plochy zeleně soukromé:** Jedná se o samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití, která je definována nad rámec výše uvedené vyhlášky za účelem umožnění umístování funkcí pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, pro každodenní rekreace a relaxaci obyvatel a přechodu zástavby do volné krajiny.

f. vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu Skály. Návrh územního plánu Skály byl řádně projednán ve smyslu §§ 50 až 53 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů a §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Stanoviska dotčených orgánů, uplatněných k návrhu územního plánu Skály jsou součástí spisu, vázajícího se k pořizování územního plánu Skály.

g. vyhodnocení splnění zadání

Požadavky vyplývající ze zadání:

- Respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z Politiky územního rozvoje
- Respektovat Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
- Pro další rozvoj prověřit především plochy pro bydlení, popř. plochy pro podnikání a rekreaci. Veškeré nově navrhované zastavitelné plochy budou logicky doplňovat současnou zástavbu a nenaruší hodnoty území. Bude respektován historický půdorys obce včetně památkově chráněných objektů a památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů. V rámci řešení musí být zajištěna segregace jednotlivých urbanistických funkcí, u nichž je nebezpečí vzájemných negativních vlivů. Rozvojem (urbanizací) území by nemělo dojít k narušení či zhoršení stávajícího krajinného rázu. Ke vzniku nových ohnisek osídlení ve volné krajině nebude docházet nebo pouze ve výjimečných a odůvodněných případech.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití budou stanoveny územní podmínky pro ochranu přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.
- Prověřit možnost rozvoje ploch pro sport v severní části obce, které je v současné době v obci nedostačující.
- Prověřit dopravní infrastrukturu obce a to především dopravní dostupnost pro navrhované zastavitelné plochy a vhodnost návrhu severního obchvatu sídla.
- Prověřit zlepšení vybavenosti sídla (technická infrastruktura, občanská vybavenost apod.)
- Prověřit umístění čistíren odpadních vod a kanalizace, prověřit stávající způsob likvidace splaškových a dešťových odpadních vod.
- Pokud to bude účelné, vymezí územní plán stavby a pozemky, pro které lze práva vyvlastnit či uplatnit předkupní právo.
- Řešit střety a problémy vyplývající z územně analytických podkladů.

Respektování požadavků vyplývajících ze zadání územním plánem:

Územní plán respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z Politiky územního rozvoje a taktéž jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jak je uvedeno v předchozích kapitolách. Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je přebírán a zpřesňován koridor pro zdvoukolejnění stávající železniční dráhy. Územní plán vymezuje ve správním území obce Skály územní systém ekologické stability a to nejenom lokální, ale i regionální a nadregionální dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Územní plán vymezuje plochy smíšené obytné, umožňující umístování bydlení, podnikání, občanské vybavenosti, nerušící výroby, apod. Veškeré nově navrhované plochy respektují historické založení obce, stávající zástavbu a nenarušují hodnoty území (kulturní, civilizační, přírodní). Současně jsou nově navrhované plochy situovány tak, aby nedocházelo k vzájemnému negativnímu ovlivňování se stabilizovanými plochami. Nová zástavba je navrhována tak, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu. Umístování nově navrhovaných zastavitelných ploch na půdách s vyšší ochranou je řádně zdůvodněno.

Územní plán stanovuje ochranu všech hodnot v území (přírodních, kulturních, civilizačních a dále architektonických a urbanistických). Při stanovování kulturních hodnot územní plán respektuje Ústřední seznam kulturních památek České republiky. Dále územní plán stanovuje urbanistickou koncepci obce, která podporuje ochranu stávajících hodnot v území.

Územní plán v rámci krajinného území (území mimo zastavěné území sídla) stanovuje podmínky pro umístování staveb. Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy a připouští umístění cyklotras a cyklostezek, pěších stezek, drobné architektury související s rekreačním pobytem v krajině v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které toto využití připouštějí.

Územní plán navrhuje v severní části sídla skály novou plochu občanského vybavení určenou pro sportovní aktivity.

Územní plán navrhuje nové plochy dopravní infrastruktury, a to obslužné komunikace zajišťující dopravní obsluhu nových rozvojových ploch. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na stávající komunikace. V případě potřeby je možné nové komunikace umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění dopravní infrastruktury. Územní plán severní obchvat sídla

nenavrhuje, a to z důvodu nižší intenzity dopravy v sídle a situování sídla mimo hlavní dopravní tahy (mimo páteřní dopravní silniční síť).

Územní plán navrhuje nové stavby technické infrastruktury (čistírny odpadních vod) a připouští umístění liniových staveb technické infrastruktury v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují umístění technické infrastruktury. Při umísťování veřejné infrastruktury stanovuje podmínku, kdy bude přednostně umísťována v rámci ploch dopravy a veřejných prostranství a dále bude preferováno umísťování sítí v souběhu s ostatními stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán v sídle navrhuje přednostně plochy smíšené obytné umožňující umísťování nejenom staveb bydlení, ale i občanské vybavenosti.

Územní plán vymezuje stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo. Jedná se o záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán respektuje rozbor udržitelného rozvoje zpracovaný v rámci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Písek a zde identifikované problémy a střety řeší v rámci možností podrobnosti územního plánu.

h. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

h.1 zdůvodnění vymezení zastavěného území

Pro vymezení zastavěného území byla výchozím podkladem hranice vymezená v územním plánu obce Skály schváleném dne 19. 2. 1998. Další úpravy byly provedeny na základě konfrontace s údaji katastru nemovitostí a vlastních doplňujících průzkumů v terénu (zjištění skutečného stavu v území). Zastavěné území je vymezeno k datu 2. 1. 2013 a je vyznačeno v grafické části územního plánu.

h.2 zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

Zdůvodnění hlavních cílů a principů základní koncepce rozvoje z hlediska urbanistické koncepce

- vytvořit podmínky pro stabilizaci trvale žijících obyvatel
- vytvořit podmínky pro zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na pestrost a polyfunkčnost

Tyto podmínky jsou naplňovány vymezením ploch se smíšených obytných připouštějící polyfunkční využití území a umožňující tak různorodost, oživení a zpestření struktury sídla. Na těchto plochách je taktéž umožněna i funkce rekreační. Postupný nárůst obyvatel je umožněn nově navrhovanými plochami pro bydlení (plochy smíšené obytné). Podmínky prostorového uspořádání umožňují variabilní řešení budoucí zástavby a podporují tak možný rozvoj sídla před jeho omezováním. Vhodně zvolenou koncepcí systému sídelní zeleně s důrazem na její zachování a dále vhodně zvolenými podmínkami využití pro plochy veřejných prostranství podporujících jejich zkvalitnění jsou vytvářeny podmínky pro kvalitnější život obyvatel v sídle. K tomuto přispívají i vhodně definované podmínky prostorového uspořádání, které zohledňují charakter a strukturu jednotlivých lokalit v sídle. Tato navržená řešení v důsledku přispívají ke stabilizaci trvale žijících obyvatel a zvyšování kvality urbánního prostředí s důrazem na jeho pestrost a polyfunkčnost.

Zdůvodnění hlavních cílů a principů základní koncepce rozvoje z hlediska koncepcí veřejné infrastruktury

- vytvořit podmínky pro stabilizaci a rozvoj občanského vybavení a rekreačních možností
- zajistit kompletní technickou infrastrukturu sídla i s ohledem na její předpokládaný územní rozvoj

Tyto podmínky jsou naplňovány vymezením ploch smíšených obytných umožňující polyfunkční využití území včetně funkce rekreační, vymezením ploch pro rekreaci a dále vymezením ploch občanského vybavení pro sportovní aktivity. Ke stabilizaci stávajícího občanského vybavení slouží vymezené plochy občanského vybavení zajišťující služby veřejné správy a služby pro obchodní prodej. Pro umístění čistírny odpadních vod vymezuje územní plán plochy technické infrastruktury. Vhodně zvolené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, především veřejných prostranství, umožňuje realizaci technické infrastruktury dle potřeby v celém správním území obce Skály. Podmínky pro umístění a realizaci technické infrastruktury i s ohledem na budoucí

územní rozvoj a podmínky pro stabilizaci a rozvoj občanského vybavení a rekreačních možností jsou územním plánem zajištěny.

Zdůvodnění hlavních cílů a principů základní koncepce rozvoje z hlediska koncepce uspořádání krajiny

- zajistit podmínky pro zvýšení ekologické stability území a zlepšení životního prostředí

Společným řešením koncepce krajiny s koncepcí urbanistickou, na principu vyváženého harmonického vztahu mezi procesy civilizačními a přírodními územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšení životního prostředí. Územní plán klade důraz na ochranu krajiny a jejich jednotlivých složek prostřednictvím plošných a prostorových regulativů. Do volné krajiny nejsou navrhovány žádné nové plochy určené k zastavění, vyjma ploch pro rekreaci v návaznosti na vodní plochy. Územní plán respektuje historický charakter území, vzájemné prostorové uspořádání, krajinné dominanty. Základní koncepce rozvoje obce tak nevytváří faktory negativně ovlivňující životní prostředí a je snahou zachovat tento stav i do budoucna.

Zdůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot

Územní plán Skály pro zachování a další rozvoj hodnot v území navrhuje podmínky jejich ochrany. Ve výrokové části definovaná koncepce řešení územního plánu je zárukou, že tyto hodnoty nebudou narušeny.

Ochrana hodnot je rozdělena na ochranu hodnot přírodních, kulturních (architektonických a urbanistických) a civilizačních. Využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno.

Přírodní hodnoty

Koncepce ochrany přírodních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou (vodní toky a rybníky) a dále ostatních identifikovaných přírodních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně se podílejí na utváření přírodních, krajinářských a estetických hodnot krajiny.

Kulturní hodnoty – architektonické

Koncepce ochrany kulturních hodnot vychází z hodnot, které se nacházejí v řešeném území a jsou chráněny legislativou (nemovité kulturní památky) a dále ostatních identifikovaných kulturních hodnot, které nejsou chráněny legislativně, ale významně přispívají ke kulturnímu dědictví sídla a jeho identity a dále k vytváření harmonického prostředí.

Kulturní hodnoty – urbanistické

Toto území je vymezeno pro ochranu nejkvalitnějších ploch a prostorů urbanistické struktury sídla Budičovice, reprezentované prostorami kolem návsi. Zvýšenou ochranu těchto prostor zajišťují i přísnější podmínky prostorové regulace.

Civilizační hodnoty

Koncepce ochrany civilizačních hodnot vychází z hodnot, které výraznou měrou přispívají ke zlepšení života obyvatel v jednotlivých sídlech.

V koordinačním výkrese je informativně zakresleno území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie. Za území s archeologickými nálezy lze považovat prostor, kde již byly jakékoliv archeologické nálezy movité či nemovité povahy identifikovány a rovněž tak prostor, kde je možné vzhledem k přírodním podmínkám či dosavadnímu historickému vývoji tyto nálezy s vysokou pravděpodobností očekávat (metodiky zpracované v rámci výzkumného úkolu „Státní archeologický seznam ČR“ č. KZ97PO2OPP001 zadané Ministerstvem kultury ČR, 2003).

Za území I. kategorie (téměř veškeré lokality ve správním území obce Skály) lze označit území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Zpravidla sem spadají intravilány historických měst a sídel. V úvahu připadají převážně městská jádra, za hranici bývá považováno opevnění včetně zázemí nebo obvod intravilánu zachycený stabilním katastrem v 1. polovině 19. století. Nemusejí se vždy krýt s územím prohlášené městské památkové rezervace či městské památkové zóny a jejich ochranných pásem.

Za území II. kategorie (sídlo Budičovice a lokalita jižně od Budičovic) lze označit území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují (např. písemné prameny, geofyzikální či letecká prospekce aj., ale i těsná blízkost území s archeologickými nálezy I. kategorie), pravděpodobnost jejich výskytu je 51-100%.

h.3 zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Zdůvodnění přijatého řešení ve vztahu k vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje

Podmínky pro příznivé životního prostředí

Jako slabá stránka je hodnocena absence výskytu nerostných surovin, existence staré zátěže území, relativně nízký koeficient ekologické stability a relativně nízký podíl vodních ploch. Jako silná stránka byla naopak hodnocena celková kvalita ovzduší, vymezená evropsky významná lokalita soustavy NATURA2000, vymezené prvky územního systému ekologické stability, vysoká míra zalesnění.

Územní plán toto hodnocení řeší následovně:

- Územní plán vymezuje plochu asanace
- Územní plán definuje v typu území krajinném takové podmínky využití ploch, které přispějí ke zvýšení ekologické stability území. Dále ke zvýšení ekologické stability území přispívá i vhodně definovaná koncepce uspořádání krajiny.
- Pro zachování silných stránek územní plán stanovuje vhodné podmínky ochrany přírodních hodnot a územní systém ekologické stability doplňuje o další prvky.

Absenci výskytu nerostných surovin nelze řešit v podrobnosti územního plánu. Podíl vodních ploch byl na základě provedených doplňujících průzkumů a rozborů a místních šetření hodnocen naopak jako vyšší a tento je hodnocen jako silná stránka území.

Podmínky pro soudržnosti společenství obyvatel

Jako slabá stránka je hodnocen dlouhodobě záporný přirozený přírůstek, pokles počtu dětí do 14 let a z toho plynoucí vysoký index stárí a dále chybějící sociální infrastruktura. Jako silná stránka je hodnocen růst počtu obyvatel, pozitivní migrace a dobrá dostupnost ORP.

Územní plán tyto problémy řeší následovně:

- Územní plán vytváří podmínky pro nárůst počtu obyvatel a zastavení trendu zvyšujícího se věku obyvatel:
 - i. vytvářením bydlení v klidném prostředí, současně umožňujícím podnikatelské aktivity (územní plán vymezuje stávající i navrhované plochy jako plochy smíšené obytné umožňující variabilní řešení reagující na měnící se požadavky v území),
 - ii. vytvářením podmínky pro rekreaci a odpočinek obyvatel (územní plán vymezuje plochy občanského vybavení pro sport a rekreaci).
- Otázku chybějícího veřejného občanského vybavení řeší územní plán vhodnými podmínkami využití ploch umožňujícími situování těchto zařízení i v rámci ploch smíšených obytných.
- Pro zachování silných stránek územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení (plochy smíšené obytné) a zachovává plochy dopravní infrastruktury pro zachování dobré dopravní dostupnosti měst Písek, Vodňany a Protivín.

Podmínky pro hospodářský rozvoj

Jako slabá stránka je hodnocen špatná úroveň odkanalizování a čištění odpadních vod, omezená dostupnost ORP Písek hromadnou autobusovou dopravou, absence ubytovacího zařízení a nízká míra podnikatelské aktivity. Naopak jako silná stránka je hodnocena zavedení veřejného vodovodu, plynofikace, přímé napojení na železniční dopravu, přítomnost přírodních a kulturních památek, cyklotrasy, nízká míra nezaměstnanosti, dlouhodobá stabilita počtu pracovních míst, vyšší daňová výtečnost.

Územní plán tyto problémy řeší následovně:

- Územní plán navrhuje plochu pro umístění čistírny odpadních vod a dále v rámci ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje umístění technické infrastruktury.
- Otázku chybějících ubytovacích kapacit řeší územní plán vhodnými podmínkami využití ploch umožňujícími situování těchto zařízení i v rámci ploch smíšených obytných a dále vymezením ploch pro rekreaci.
- Územní plán umožňuje v rámci stanovených podmínek pro využití ploch smíšených obytných (stávajících i nově navrhovaných) umístění podnikatelských aktivit.
- Pro zachování silných stránek územní plán zachovává plochy dopravní infrastruktury pro zachování dobré dopravní dostupnosti měst Písek, Vodňany a Protivín a to jak pro silniční tak i pro železniční dopravu. Pro zachování hodnot v území územní plán stanovuje vhodnou koncepci ochrany hodnot. Dále v rámci stanovených podmínek pro využití ploch smíšených obytných (stávajících i nově navrhovaných) je umožněno umístění podnikatelských aktivit a taktéž jsou vymezovány plochy výroby a skladování. Takovéto řešení má za úkol přispívat k zachování a rozvoji pracovních míst v sídle.

Omezenou dostupnost ORP Písek hromadnou autobusovou dopravou a dále nulový podíl nezaměstnaných nad 12 měsíců z celku a dále daňovou výtěžnost nelze řešit v podrobnosti územního plánu. ÚAP ORP Písek jako silnou stránku hodnotí plynofikaci obce. Na základě provedených doplňujících průzkumů a rozborů a místních šetření bylo zjištěno, že obec Skály není plynofikována.

Vyhodnocení problémů v území navržených k řešení v územním plánu

Problém:

Napojit kanalizaci na ČOV.

Územní plán tento problém řeší následovně:

- Vlastní řešení kanalizační sítě lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění v nich stanovených podmínek využití dané plochy.
- Územní plán vymezuje plochu pro umístění ČOV a tuto definuje jako veřejně prospěšnou stavbu.

Problém:

Vymezení ploch pro individuální výstavbu rodinných domků a odpočinkových zón se související technickou infrastrukturou komplikuje výkup ze soukromého vlastnictví.

Územní plán problém řeší následovně:

- Vlastnické a majetkoprávní vztahy nelze řešit v podrobnosti územního plánu.

Vyhodnocení střetů v území navržených k řešení v územním plánu

Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území a vzájemné střety záměrů na provedení změn v území nebyly v územně analytických podkladech identifikovány.

h.4 zdůvodnění urbanistické koncepce včetně zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje jednotlivých sídel, z kontinuity územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj. Základní urbanistickou koncepcí tvoří: koncepce plošného a prostorového uspořádání, vymezení zastavitelných ploch, koncepce systému sídelní zeleně

Zdůvodnění koncepce plošného uspořádání

Územní plán v rámci plošného uspořádání sídla rozčleňuje území do pěti základních typů území podle převažujícího způsobu využívání (území obytné, území rekreační, území krajinné, území produkční, veřejná infrastruktura) a v těchto typech definuje konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pro ně jsou již stanoveny podrobné podmínky využití s cílem chránit v těchto územích a na těchto plochách veřejné zájmy, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot a taktéž životního prostředí, a přitom zajistit harmonický rozvoj území bez střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Územní plán navrhuje rovnoměrný rozvoj všech funkcí sídla rozdělených do těchto typů území s odlišnými charakteristikami. Úkolem plošného uspořádání je taktéž definovat i rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím, čemuž napomáhá výše zmiňované členění území do základních typů a vymezení zastavěného území.

Územní plán rozlišuje podle stávajícího či navrhovaného charakteru území a s ohledem na specifické podmínky využití pět základních typů území:

- území obytné
- území rekreační
- území krajinné
- území produkční
- veřejná infrastruktura

Každý typ území zahrnuje několik ploch s rozdílným způsobem využití:

- území obytné zahrnuje plochy smíšené obytné
- území rekreační zahrnuje plochy občanského vybavení – sport a plochy rekreace

- území produkční zahrnuje plochy výroby a skladování – obecné a plochy zemědělské – pěstitelská činnost
- území krajinné zahrnuje plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské, plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území, plochy přírodní a plochy zeleně soukromé
- území veřejná infrastruktura zahrnuje plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní a technické infrastruktury

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Chráněným venkovním prostorem se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, sportu, léčení a výuce, s výjimkou prostor určených pro zemědělské účely, lesů a venkovních pracovišť.
- Chráněným venkovním prostorem staveb se rozumí prostor do 2 m okolo bytových domů, rodinných domů, staveb pro školní a předškolní výchovu a pro zdravotní a sociální účely, jakož i funkčně obdobných staveb.
- Chráněným vnitřním prostorem staveb se rozumí obytné a pobytové místnosti, s výjimkou místností ve stavbách pro individuální rekreaci a ve stavbách pro výrobu a skladování.

Zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání

Cílem prostorového upořádání sídla je především uchovat jeho hodnoty, zachovat harmonický celek nové zástavby se stávající a taktéž zachovat specifické podmínky v území.

Prostorové uspořádání vychází z členění území sídla na jednotlivé lokality, které jsou definovány svým charakterem a strukturou zástavby, tzn. svými charakteristickými prostorovými vztahy. Vývojové možnosti těchto lokalit jsou pak vymezeny základními prvky prostorového uspořádání, jako je výšková hladina, intenzita využití stavebních pozemků, charakter a struktura zástavby, rozmezím výměry pro vymezení stavebních pozemků. Tyto základní prvky prostorového uspořádání nemusejí být určeny pro jednotlivé lokality vždy. Jejich využití vychází z potřeby a vhodnosti daný prvek v lokalitě identifikovat

Plochy bez určené prostorové regulace tvoří veškeré plochy s nulovou či minimální mírou zastavitelnosti, tzn. plochy spadající do území krajinného, příp. některých ploch dopravní a technické infrastruktury, u kterých se jejich prostorová forma přizpůsobuje technologii a provozu a není tak možné určit míru využití území.

Bez určené prostorové regulace je taktéž několik osamocených staveb ve volné krajině. Pro tyto stavby jsou definovány pouze obecné podmínky pro umístování staveb nebo jiné činnosti v území, a to z důvodu nemožnosti jejich dalšího rozšiřování do volné krajiny.

Výšková regulace zástavby

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

Intenzita využití stavebních pozemků (celkový koeficient zastavění)

Intenzita využití pozemků je poměr výměry samotné budovy navrženého způsobu využití bez teras, přístupových cest a zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků k celkové výměře stavebního pozemku. Stanovená intenzita využití stavebních pozemků je odvozeno od polohy konkrétní lokality v sídle a navazujícího charakteru zástavby, resp. intenzita využití stavebních pozemků v dané lokalitě.

Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků

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

Charakter a struktura zástavby

Typ charakteru a struktury zástavby je pro požadované lokality vyspecifikován ve výrokové části územního plánu. Pro jeho určení se vycházelo z následujících definic.

Charakter zástavby: půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot (např. půdorysné rozměry staveb, počty podlaží, zastřešení)

Struktura zástavby: je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura).

Definice pojmů:

- Přístřešek pro zvěř – otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka o jednom nadzemním podlaží do 50m² zastavěné plochy a do 5m výšky
- Stavba pro myslivost – stavba určená pro krmení lesní zvěře o jednom nadzemním podlaží do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky.
- Seník – stavba určená pro ukládání sena o jednom nadzemním podlaží do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky.

Definice vymezuje tyto pojmy z důvodu ochrany krajinného rázu. Snahou je zamezit umísťování nevhodných staveb a vzniku nových dominant ve volné krajině. Tomuto má zabránit omezení zastavěné plochy a výšky umísťovaných staveb. Hodnoty omezení v případě staveb pro myslivost a seníků bylo definováno na základě § 103 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a stavby přístřešků pro zvěř na základě § 104 písm. d) stavebního zákona.

Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch (koncepte rozvoje a přestavby)

Rozvojový potenciál tvoří zejména nově vymezované plochy smíšené obytné, které jsou v prvé řadě umísťovány v prolukách situovaných v zastavěném území (rozvojové plochy S3, S4, S7, S8, S9), v prolukách navazujících na zastavěné území (rozvojové plochy S5, S10). Další rozvojové plochy jsou pak vymezovány v návaznosti na vlastní sídlo podél historických a urbanizačních os, jejichž směr je podpořen vedením stávajících komunikací (rozvojové plochy S1, S2, S6). Rozvojový potenciál sídla nelze chápat pouze jako plošný rozvoj, ale je potřeba sledovat jeho kvalitativní zlepšení především v oblasti veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu územní plán vymezuje novou plochu pro čistírnu odpadních vod (T1), novou plochu občanského vybavení pro sportovní aktivity (Os1) a dále nové plochy dopravní infrastruktury (Ds1, Ds2, Ds3). Pro podporu rekreačního využití území je navržena plocha rekreace (R1) a dále pro podporu podnikatelských aktivit v území je navržena plocha zemědělská – pěstitelská činnost (Ap1).

Rozvoj je řešen v rozsahu odpovídajícím potřebám obce, její poloze v blízkosti měst Písek, Vodňany a Protivín a se zřetelem na zachování kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území a udržitelného rozvoje území.

Zastavitelné plochy

S1 plochy smíšené obytné

Vymezení území

Plocha je vymezena v severozápadním okraji sídla Skály.

Plocha je vymezena o rozloze 1,5 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří významné rozvojové území sídla. Důvodem vymezení je zajištění nabídky nových rozvojových ploch smíšených obytných v sídle Skály. Plocha je přebírána z původního územního plánu sídelního útvaru obce Skály z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je poměrně více regulována podoba budoucí zástavby. Důvodem je vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou a dále zachování prostorových vztahů v této části sídla. Prostorové podmínky nové zástavby jsou stanoveny s ohledem na utváření terénu a polohu nové zastavitelné plochy vůči stávající zástavbě a plochám veřejných prostranství.

Dopravní infrastruktura

Pro tuto plochu je navrhována nová komunikace Ds2. Dopravní obsluha nově navržené plochy bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S2**plochy smíšené obytné****Vymezení území**

Plocha je vymezena v severním okraji sídla Skály.

Plocha je vymezena o rozloze 0,8 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří významné rozvojové území sídla. Důvodem vymezení je zajištění nabídky nových rozvojových ploch smíšených obytných v sídle Skály, v jeho severní části.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná a narušená novodobou stavební činností. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky.

Dopravní infrastruktura

Pro tuto plochu je navrhována nová komunikace Ds3. Dopravní obsluha nově navržené plochy bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S3**plochy smíšené obytné****Vymezení území**

Plocha je vymezena v centrální části sídla Skály a nachází se v zastavěném území

Plocha je vymezena o rozloze 0,3 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří proluku v zastavěném území sídla. Důvodem vymezení je možná obnova struktury zástavby v této lokalitě v podobě nových objektů vhodně doplňující stávající zástavbu.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha se nachází v zastavěném území v lokalitě, kde je poměrně více regulována podoba budoucí zástavby. Důvodem je vytvoření harmonického celku se stávající zástavbou a dále zachování prostorových vztahů v této části sídla. Prostorové podmínky nové zástavby jsou stanoveny s ohledem na utváření terénu a polohu nové zastavitelné plochy vůči stávající zástavbě a plochám veřejných prostranství.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S4**plochy smíšené obytné****Vymezení území**

Plocha je vymezena v centrální části sídla Skály a nachází se v zastavěném území

Plocha je vymezena o rozloze 1,3 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha tvoří významnou stavební proluku v zastavěném území sídla. Důvodem vymezení je umožnění nové výstavby v zastavěném území sídla v podobě nových objektů vhodně doplňující okolní zástavbu.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha se nachází v zastavěném území v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná a narušená novodobou stavební činností. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci. Navíc je umožněna realizace nových komunikací v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Z hlediska dopravního napojení této plochy je tak umožněno vícero řešení.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S5 plochy smíšené obytné**Vymezení území**

Plocha je vymezena v jihovýchodním okraji sídla Skály

Plocha je vymezena o rozloze 0,2 ha.

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho proluce mezi stávající zástavbou. Důvodem vymezení je umožnění dostavby v této proluce, která tak velmi vhodně doplní stávající zástavbu. Plocha je taktéž přebírána z původního územního plánu sídelního útvaru obce Skály z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná a narušená novodobou stavební činností. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S6 plochy smíšené obytné**Vymezení území**

Plocha je vymezena v jihovýchodním okraji sídla Skály

Plocha je vymezena o rozloze 0,1 ha.

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, na jeho samotném západním okraji. Důvodem vymezení je logické uzavření zástavby v této lokalitě. Plocha je taktéž přebírána z původního územního plánu sídelního útvaru obce Skály z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná a narušená novodobou stavební činností. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S7 plochy smíšené obytné**Vymezení území**

Plocha je vymezena v západní části sídla Budičovice a nachází se v zastavěném území

Plocha je vymezena o rozloze 0,4 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha je situována v zastavěném území sídla v místě, které vytváří rozhraní mezi sídly Skály a Budičovice. Důvodem vymezení je budoucí možné propojení obou sídla v této části. Plocha je taktéž přebírána ze změny č. 1 původního územního plánu sídelního útvaru obce Skály z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití

dané plochy.

S8

plochy smíšené obytné

Vymezení území

Plocha je vymezena v západní části sídla Budičovice a nachází se v zastavěném území

Plocha je vymezena o rozloze 0,2 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha je situována v zastavěném území sídla v místě, které vytváří rozhraní mezi sídly Skály a Budičovice. Důvodem vymezení je budoucí možné propojení obou sídla v této části.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky. Západně a jihozápadně od navrhované plochy se nachází zemědělský areál, který je však od navrhované plochy oddělen veřejným prostranstvím, které tvoří přirozenou bariéru mezi těmito dvěma funkčními plochami.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S9

plochy smíšené obytné

Vymezení území

Plocha je vymezena v jižní části sídla Skály a nachází se v zastavěném území

Plocha je vymezena o rozloze 0,2 ha.

Hlavní cíle řešení

Vymezená plocha je situována v zastavěném území sídla v místě poměrně velké proluky mezi zástavbou určenou jako smíšenou obytnou a plochou výroby a skladování. Důvodem vymezení je částečné využití této proluky i při zachování dostatečné plochy pro veřejné prostranství vytvářející přirozenou bariéru mezi těmito dvěma funkčními plochami.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky. Západně a jihozápadně od navrhované plochy se nachází zemědělský areál, který je však od navrhované plochy oddělen veřejným prostranstvím, které tvoří přirozenou bariéru mezi těmito dvěma funkčními plochami.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

S10

plochy smíšené obytné

Vymezení území

Plocha je vymezena v jihovýchodním okraji sídla Skály

Plocha je vymezena o rozloze 0,1 ha.

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v jeho proluce mezi stávající zástavbou a plochou hřiště. Důvodem vymezení je umožnění zástavby v této proluce v návaznosti na stávající stavby. Plocha je taktéž přebírána z původního územního plánu sídelního útvaru obce Skály z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Urbanistická koncepce

Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

Os1 plochy občanského vybavení – sport

Vymezení území

Plocha je vymezena v severním okraji sídla Skály

Plocha je vymezena o rozloze 0,7 ha.

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, při místní komunikaci. Důvodem vymezení této plochy je zajištění podmínek pro vznik sportovního areálu místního významu jako jednoho z center sportovního využití v sídle skály a stanovení využití plochy využitelné pro sport a oddech.

Urbanistická koncepce

Navrhovaná plocha umožňuje založit různé druhy sportovišť, případně místo krátkodobé rekreace a odpočinku pro místní obyvatele. Nová rozvojová plocha navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha se nachází v lokalitě, kde je stávající zástavba poměrně rozvolněná. Na prostorové podmínky nejsou kladeny tak vysoké požadavky.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající místní komunikaci. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

R1 plochy rekreace

Vymezení území

Plocha je vymezena západně od sídla Skály

Plocha je vymezena o rozloze 0,4 ha.

Hlavní cíle řešení

Plocha je vymezena v návaznosti na Skalský potok a na stávající plochu střelnice. Důvodem vymezení této plochy je zajištění podmínek pro rekreaci a rozšíření nabídky rekreačního využití ve správním území obce skály. Plocha je přebírána z původního územního plánu sídelního útvaru obce Skály z důvodu zajištění kontinuity a návaznosti územně plánovací činnosti.

Urbanistická koncepce

Navrhovaná plocha umožňuje založit stavby a zařízení pro rekreační využití včetně odpovídajícího zázemí. Územní plán zde vytváří kompromis mezi požadavky na rekreační využití území, ochranu přírody a krajiny a vytvoření odpovídajícího zázemí pro návštěvníky.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v návaznosti komunikací III. třídy. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikaci. Je však potřeba zajistit vhodnou přístupovou komunikaci, která by měla být vedena v plochách smíšených nezastavěno území, které umožňují umísťování staveb dopravní infrastruktury.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

T1 plochy technické infrastruktury

Vymezení území

Plocha je vymezena ve východním okraji sídla Skály

Plocha je vymezena o rozloze 0,4 ha.

Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je umožnění realizace záměru výstavby čistírny odpadních vod.

Urbanistická koncepce

Plocha pro umístění čistírny odpadních vod je vymezena ve východním okraji sídla mimo zastavěné území obce. Lokalita je převzata z původního územního plánu sídelního útvaru Skály a zpřesněna dle hranic pozemků a způsobem, který respektuje vymezený lokální biokoridor.

Dopravní infrastruktura

Plocha je vymezena v blízkosti účelové komunikace. Dopravní obsluha nově navržené plochy tak bude zajištěna z této komunikace. Je však nutné tuto komunikaci prodloužit, což je umožněno v rámci ploch výroby a skladování a ploch smíšených obytných, kterými by tato komunikace měla procházet. Možnost napojit tuto plochu je i ze silnice III. třídy (III/1404) vybudováním nové komunikace na plochách zemědělských, které výstavbu komunikací připouštějí.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

Ap1 plochy zemědělské – pěstitelská činnost

Vymezení území

Plocha je vymezena v jihozápadním okraji sídla Budičovice

Plocha je vymezena o rozloze 3,9 ha.

Hlavní cíle řešení

Plocha je navržena pro zajištění realizace pěstitelské činnosti ve správním území obce Skály. Plochy je vymezena v návaznosti na zastavěné území.

Urbanistická koncepce

Plocha se nachází v návaznosti na památkovou zónu Budičovice, z tohoto důvodu jsou pro tuto plochu definovány některé prostorové podmínky, i když se jedná pouze o zemědělské využití – pěstitelskou činnost.

Dopravní infrastruktura

Pro tuto plochu je navrhována plocha dopravní infrastruktury Ds1, která bude sloužit pro umístění komunikace napojující plochu zemědělskou – pěstitelská činnost na nadřazenou dopravní síť.

Technická infrastruktura

Vlastní řešení sítě technické infrastruktury pro tuto plochu lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury a za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy.

Koncepce systému sídlení zeleně

Systém zeleně je koncipován tak, aby vytvářel podmínky trvale udržitelného rozvoje a logicky dotvářel strukturu sídla. Sídelní zeleň je důležitým článkem urbanistické struktury sídla. Za primární cíl návrhu tak lze označit vytvoření spojitého souboru vegetačních prvků, který bude dotvářet strukturu sídla. Územní plán respektuje stávající plochy veřejné, resp. vnitrosídelní zeleně v sídle a všechny tyto stávající plochy zahrnuje do ploch veřejného prostranství. Prvky sídelní zeleně, zařazené do ploch veřejných prostranství, jsou významné pro zachování krajinného rázu sídla a tvoří jeho zelenou kostru, z tohoto důvodu jsou v některých místech sídla plochy veřejných prostranství vymezeny i ve větším rozsahu. Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou také plochy zahrad, které jsou územním plánem zahrnuty do ploch smíšených obytných. Významným prvkem dotvářejícím systém sídelní zeleně je vodní plocha Skalského potoka. Územní plán tuto plochu respektuje a zahrnuje ji do ploch vodních a vodohospodářských.

h.5 zdůvodnění dopravní infrastruktury

Současný stav:

Dopravní systém sídla je tvořen nadřazenými komunikacemi a komunikacemi nižšího dopravního významu. Mezi nadřazené komunikace jsou zařazeny silnice III. třídy, a to III/1404 a III/1405. Systém komunikací nižšího dopravního významu tvoří místní a účelové komunikace navazující na nadřazené komunikace. Z hlediska významu dopravní obsluhy je nejvýznamnější komunikací silnice III/1404 procházející celým správním územím obce Skály a spojující sídlo Skály s městem Protivín. Správním územím sídla Skály prochází dvě železniční tratě a to železniční trať č. 190 (Plzeň hl. n. - České Budějovice) a železniční trať č. 200 (Zdice – Protivín). Na trati č. 190 je umístěna železniční zastávka. Územím prochází cyklotrasy IV. třídy č. 1077 a č. 1073. Tyto jsou pouze místního významu. Dopravní systém lze označit za stabilizovaný, územní plán respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, včetně jejich ochranných pásem.

Navrhované záměry:

Ds1 – Územní plán navrhuje plochu dopravní infrastruktury Ds1, která bude sloužit pro umístění účelové komunikace napojující plochu zemědělskou – pěstitelská činnost Ap1 na nadřazenou dopravní síť.

Ds2 – Územní plán navrhuje plochu dopravní infrastruktury Ds2, která bude sloužit pro umístění místní komunikace III. nebo IV. třídy napojující plochu smíšenou obytnou S1 na nadřazenou dopravní síť.

Ds3 – Územní plán navrhuje plochu dopravní infrastruktury Ds3, která bude sloužit pro umístění místní komunikace III. nebo IV. třídy napojující plochu smíšenou obytnou S2 na nadřazenou dopravní síť.

Navrhované dopravní koridory:

Ds4 – územní plán vymezuje koridor pro přeložku stávající silnice III/1404. Koridor je vymezen na základě studie „Modernizace traťového úseku České Budějovice – Plzeň“, jejímž objednatelem byla Správa železniční dopravní cesty. Tato studie vymezuje přeložku stávající silnice z důvodu omezení úrovně křížení s navrhovanou dvoukolejnou železniční tratí.

Dz1 – územní plán vymezuje a zpřesňuje v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje koridor pro zdvoukolejnění stávající železniční trati č. 190. Koridor je zpřesněn na základě studie „Modernizace traťového úseku České Budějovice – Plzeň“, jejímž objednatelem byla Správa železniční dopravní cesty.

Koridory jsou primárně určeny pro umístování hlavního objektu staveb (např. stavba silnice, železnice) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, tunely, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihlukové stěny, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat.

Navrhované územní rezervy:

Ds-R1 – tento koridor územní rezervy je navržen z důvodu ochrany stávajícího území pro případnou budoucí realizaci přeložky stávající silnice III. třídy – obchvatu sídla Skály.

h.6 zdůvodnění technické infrastruktury

Zásobování vodou

Současný stav:

V obci Skály je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, na který jsou napojeni všichni obyvatelé obce. Zdrojem pitné vody je skupinový vodovod Protivín, který je zásobován pitnou vodou z Vodárenské soustavy Jižní Čechy. Voda je do spotřebiště přiváděna přírodním gravitačním řadem z lokality Protivín – Bor. Tlakové poměry ve vodovodní síti jsou zabezpečeny z vodojemu Radování. Systém zásobování pitnou vodou je vyhovující, a proto není navrhována jeho změna.

Návrh:

Územní plán nenavrhuje žádné nové záměry v řešeném území. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách územní plán neřeší, bude předmětem dalšího stupně dokumentace.

Odkanalizování

Současný stav:

V obci Skály je vybudována jednotná stoková síť. Splaškové vody jsou předčištěny v septicích nebo vypouštěny přímo do kanalizace. Kanalizace odvádí splaškové a dešťové vody do Skalského potoka.

Návrh:

Do budoucna je uvažováno s vybudováním čistírny odpadních vod zajišťující odkanalizování veškeré stávající i navrhované zástavby a doplnění veřejné kanalizace. Východně od Sídla Skály, na obou březích skalského potoka, je vymezena plocha pro umístění čistírny odpadních vod **T1**. Tento návrh byl z hlediska kontinuity převzat z původního územního plánu sídelního útvaru Skály.

Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, územní plán konkrétní vedení kanalizační sítě nenavrhuje, to je možno umísťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Současný stav:

Řešené území je napojeno na celostátní elektrizační přenosovou soustavu. Napojení na přenosovou soustavu zajišťuje osm transformoven napojených na nadzemní vedení elektrické energie. Současný stav zásobování elektrickou energií v řešeném území lze označit jako stabilizovaný.

Návrh:

Územní plán konkrétní stavby a vedení elektrické energie z výše uvedeného důvodu nenavrhuje. Z důvodu možnosti pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území, je možno stavby a vedení elektrické energie umísťovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění technické infrastruktury.

Zásobování plynem

Současný stav:

V současné době není správní území obce Skály napojeno na plyn. Vedení velmi vysokotlakého a vysokotlakého plynovodu řešeným územím pouze prochází.

Návrh:

Územní plán konkrétní stavby a vedení pro zásobování sídla plynem nenavrhuje. Ve správním území obce je navrženo nové pouze vedení velmi vysokotlakého plynovodu, které však není určeno pro zásobování obce plynem a tento záměr je ukončen ve stávající předávací stanici.

Zásobování teplem

Současný stav:

Zásobování teplem je ve správním území obce Skály řešeno individuálně. Do budoucna není uvažováno s centrálním zásobováním tepla.

Návrh:

Územní plán konkrétní stavby a vedení tepla z výše uvedeného důvodu nenavrhuje.

Spoje, telekomunikace

Současný stav:

Správní území obce Skály je napojeno na komunikační vedení. Veškerá vedení, která procházejí řešeným územím, jsou včetně jejich ochranných pásem územním plánem respektovány.

Návrh:

Územní plán nové zařízení a vedení spojů z výše uvedeného důvodu nenavrhuje.

Nakládání s odpady

Způsob nakládání s odpady není předmětem návrhu územního plánu Skály. Územní plán definuje pouze možnosti umístění objektů pro sběr odpadu.

h.7 zdůvodnění koncepce občanského vybavení

Plochy občanského vybavení

K zajištění veřejného vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Využití těchto ploch územní plán nespecifikuje pro jednotlivé druhy veřejného vybavení, důvodem je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel území. Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny budovy obecního úřadu, a kapliček v sídle Skály a Budičovice. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění ochrany stávajícího nezbytného vybavení ve správním území obce Skály. Ochranou stávajícího vybavení se rozumí omezení možnosti změny využití stavby, zařízení či pozemků veřejného vybavení. Umístění staveb, zařízení a pozemků občanského vybavení je možné i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití ploch, zejména za předpokladu slučitelnosti provozu občanského vybavení s hlavním využitím vymezené plochy.

Plochy občanského vybavení – sport

Územní plán vymezuje stávající i nově navrhované plochy občanského vybavení – sport. Tyto plochy jsou navrženy z důvodu zajištění ochrany ploch pro sportovní vyžití v obci. Sportovní aktivity lze nad rámec navrhovaných ploch pro sport rozvíjet i využitím jiných ploch, které sportovní činnosti přispívají.

Ochrana obyvatelstva

Detailní koncepci ochrany obyvatelstva není možné v podrobnosti územního plánu řešit. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

V území se nenachází objekt pro obranu státu.

h.8 zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Specifickým typem veřejné infrastruktury jsou veřejná prostranství, plochy zvláštního urbanistického významu ve struktuře sídel, sloužící obecnému užívání. Vymezení a požadavky na veřejná prostranství vycházejí ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území a definice veřejných prostranství je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

V územním plánu jsou vymezena veřejná prostranství jako zásadní prvek určující charakter struktury osídlení a dále jako významný prvek prostorového uspořádání území. Vymezení veřejných prostranství je provedeno za účelem zajištění ochrany stávajících prostranství, např. návesní prostor, uliční prostory, pěší a cyklistická propojení, veřejnou zeleň, apod.

Jako veřejné prostranství je vymezen prostor návsi v sídlech a dále na ně navazující uliční prostory, místní a účelové komunikace v sídlech, prvky veřejné zeleně, tedy plochy tvořící základní síť veřejných prostranství obce. Významné plochy vnitrosídelní zeleně vytvářejících ekologickou stabilitu a rovnováhu v sídle a plnících funkci kompoziční a odpočinkovou, jsou taktéž zahrnuty do ploch veřejných prostranství.

h.9 zdůvodnění návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření

Územní plán vymezuje v textové i ve výkresové části veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Veřejně prospěšnými stavbami pro **technickou infrastrukturu** jsou stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní služby sídel ve správním území obce Skály všemi systémy technické infrastruktury. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy technické infrastruktury, pro které lze vyvlastnit.

označení	popis VPS	sídlo	účel vymezení
T1	čistírna odpadních vod	Skály	zajištění likvidace odpadních vod

Veřejně prospěšnými stavbami pro **dopravní infrastrukturu** jsou stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní služby sídel ve správním území obce Skály dopravní infrastrukturou. V územním plánu jsou vymezeny následující plochy dopravní infrastruktury, pro které lze vyvlastnit.

označení	popis VPS	sídlo	účel vymezení
Ds1	účelová komunikace	Budičovice	zajištění přístupu k navrhované ploše zemědělské – pěstitelská činnost Ap1
Ds2	místní komunikace	Skály	zajištění přístupu k navrhované ploše smíšené obytné S1
Ds3	místní komunikace	Skály	zajištění přístupu k navrhované ploše smíšené obytné S2
Ds4	koridor pro přeložku silnice III/1404	Skály	přeložení silnice z důvodu zdvoukolejnění a modernizace železniční tratě
Dz1	koridor pro zdvoukolejnění železniční tratě č 190	Skály	modernizace tratě za účelem zvýšení stávající rychlosti

Veřejně prospěšné opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V územním plánu nejsou vymezeny plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo.

h.10 zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Zdůvodnění základní koncepce uspořádání krajiny

Územní plán je koncipován se snahou o zachování krajiny a přírodních hodnot území. S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují stávající zastavěné území nebo jsou vymezovány za účelem rekreace. Tento princip je uplatněn a je respektován v celém řešeném území.

Z hlediska zachování krajinného rázu a ochrany krajiny územní plán vhodně stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití a navrženými plochami zajišťujícími přechod zástavby do krajiny, chrání harmonické zapojení sídel do krajiny a zachování siluety vesnických sídel. Územní plán definuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty a dále stanovuje podmínky pro jejich ochranu, čímž chrání dochovanou cennou strukturu sídel a respektuje formy, hmoty, dimenze a měřítka staveb spoluvytvářejících ráz krajiny. Návrhem územního systému ekologické stability a nerozšiřováním neadekvátní zástavby do volné krajiny územní plán zachovává a doplňuje prvky nelesní zeleně v zemědělské krajině sídel.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Pro řešené území se jedná o typ krajiny rybníční a lesopолní. Zásady využívání pro ně stanovené územní plán respektuje, jak je uvedeno níže.

Krajina lesopолní

Zásada: Nepodporovat intenzivní formy zemědělství v nevhodných polohách (zamokřená stanoviště, vodní zdroje, ochranné zóny chráněných území).

Plnění: Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy a respektuje stávající. V rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rámci zemědělských ploch umožněno i využití s vyšší ekologickou stabilitou.

Zásada: Nezvyšovat plochy orné půdy na úkor trvale zatravněných ploch především v nevhodných polohách (podhorský výrobní typ, erozní svahy, potoční a říční nivy).

Plnění: Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy, respektuje stávající.

Zásada: Nelikvidovat vegetační prvky volné krajiny a udržet tak historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny.

Plnění: Navržená koncepce uspořádání krajiny územního plánu Skály zachovává a chrání stávající významné krajinné prvky. Územní plán dále vymezuje územní systém ekologické stability, který ve svém důsledku zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny.

Zásada: Nepovolovat necitlivé umístění a vzhled nové zástavby s ohledem na okolní krajinu.

Plnění: Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních (urbanistických a architektonických), civilizačních a přírodních hodnot. Respektování stávajících hodnot je územním plánem požadováno. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány s ohledem na všechny typy hodnot v sídlech.

Zásada: Citlivé hospodaření vzhledem ke stanovištním podmínkám, zachovat historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny.

Plnění: Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy, respektuje stávající.

Zásada: Nevnášet do prostředí nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

Plnění: Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních (urbanistických a architektonických), civilizačních a přírodních hodnot. Tyto podmínky znemožňují vnášet do území nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

Krajina rybníční

Zásada: Nezvyšovat intenzifikaci chovu ryb na úkor ekologické únosnosti krajiny.

Plnění: Územní plán nenavrhuje nové vodní plochy určené pro chov ryb.

Zásada: Zabránit nadměrné eutrofizaci vod ve formě splachů z okolních zemědělských pozemků.

Plnění: Územní plán umožňuje v plochách zemědělských realizovat protipovodňové i protierozní opatření.

Zásada: Nelikvidovat vegetační prvky volné krajiny a udržet tak historicky prověřenou strukturu zemědělské krajiny.

Plnění: Navržená koncepce uspořádání krajiny územního plánu Skály zachovává a chrání stávající významné krajinné prvky. Územní plán dále vymezuje územní systém ekologické stability, který ve svém důsledku zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny.

Zásada: Nepovolovat nové stavby bez ohledu na krajinné měřítko a původní hmoty a architekturu tradičních vesnických staveb.

Plnění: Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních (urbanistických a architektonických), civilizačních a přírodních hodnot. Respektování stávajících hodnot je územním plánem požadováno. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány s ohledem na všechny typy hodnot v sídlech. Stejně tak tyto podmínky znemožňují vnášet do území nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

Zásada: Nepodporovat intenzivní formy zemědělství a pastevectví zvláště v okolí potočních a říčních niv a v okolí rybníků.

Plnění: Územní plán v okolí potočních a říčních niv a v okolí rybníků vymezuje plochy smíšené nezastavěného území, které jsou vymezovány za účelem zvýšení ekologické stability území.

Zásada: Nelikvidovat vegetační prvky volné krajiny (aleje, větrolamy, porosty na hrázích, doprovodná a břehová zeleň vodotečí),

Plnění: Navržená koncepce uspořádání krajiny územního plánu Skály zachovává a chrání stávající významné krajinné prvky. Územní plán dále vymezuje územní systém ekologické stability, který ve svém důsledku zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny.

Zásada: Dbát na zachování jedinečnosti rybníční krajiny včetně její vysoké ekologické hodnoty a typickému způsobu osídlení.

Plnění: Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních (urbanistických a architektonických), civilizačních a přírodních hodnot. Respektování stávajících hodnot je územním plánem požadováno.

Zásada: Nepotírat necitlivou zástavbou původní urbanistické znaky vesnických sídel.

Plnění: Územní plán vymezuje podmínky pro ochranu kulturních (urbanistických a architektonických), civilizačních a přírodních hodnot. Tyto podmínky znemožňují vnášet do území nepůvodní a cizí architektonické a urbanizační prvky.

Zdůvodnění ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje plochy zeleně soukromé (**Z1** a **Z2**). Tyto plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území, které je vymezeno v souvislosti z důvodu respektování stavby samot na jih od sídla Skály. Nově vymezované plochy zeleně jsou navrhovány na ploše zemědělské (Z1) a na ploše bývalé skládky zařazené mezi staré ekologické zátěže území (Z2). Navrhované plochy zeleně soukromé umožní plnohodnotně využívat stávající zástavbu, která je vymezována jako smíšená obytná, a to jako doplňkové funkce rekreační, produkční a kompoziční k této ploše smíšené obytné. Navrhované plochy zeleně soukromé umožní i vhodný přechod stávající zástavby do krajiny. Významným přínosem navrhované plochy Z2 je i umožnění snazší rekultivace území po bývalé skládce.

Územní systém ekologické stability

Základním prvkem krajinné infrastruktury je územní systém ekologické stability. Jde o soustavu ploch (biocenter) vzájemně propojených různě širokými pásy (biokoridory), která umožňuje přežívání volně žijících organismů a jejich migraci krajinou. Celý systém má specifické požadavky na kvalitu – výsledná (cílová) podoba vzniklých ekosystémů by se po dlouhodobém vývoji (sukcesi) měla maximálně blížit přírodním ekosystémům.

Návrh územního systému ekologické stability využívá principu vytváření ucelených větví. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem).

Podkladové dokumentace

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny obce Skály jsou:

- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Písek
- Vymezení ÚSES ve schválené územně plánovací dokumentaci okolních obcí Heřmaň, Protivín, Pohorovice, Drahonice

- Komplexní pozemkové úpravy v katastru Chvaletice u Protivína (v několika navazujících katastrech jsou komplexní pozemkové úpravy zahájeny, stejně tak jsou zahájeny také v katastru Skály u Protivína, žádné z těchto území prozatím nemá řešen plán společných zařízení.

Východiska a odůvodnění koncepce řešení a vymezení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability

Hlavním východiskem pro řešení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje. Tato dokumentace již zcela nahrazuje původní Územně technický podklad regionálních a nadregionálních územního systému ekologické stability České republiky.

Řešení a vymezení místní úrovně územního systému ekologické stability

Řešení místní úrovně územního systému ekologické stability částečně vychází z podkladových dokumentací, z nichž se nejvýznamněji uplatnily územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Písek a vymezení územního systému ekologické stability v územně plánovací dokumentaci navazujících obcí a v komplexních pozemkových úpravách. Dále byly v řešení zohledněny následující přístupy a jevy:

- uplatnění principu tvorby soustav prvků územního systému ekologické stability
- aktuální stav a limity využití území
- jiné územně plánovací záměry změn ve využití území
- metodickými nástroji stanovené limitující prostorové a funkční parametry pro jednotlivé typy skladebných částí územního systému ekologické stability.

Přehled navržených biocenter a odůvodnění jejich vymezení

Označení biocentra	Poloha	Odůvodnění vymezení
NBK 119 / LBC 1	V nivě Blanice při severní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Biocentrum je situováno při severní hranici zájmového území převážně v levobřežní části nivy řeky Blanice. Tento tok má směrově upravené koryto a poměrně chudý vegetační doprovod. Ve vlastní ploše biocentra převažují trvalé travní porosty místy se solitárními dřevinami měkkého a tvrdého luhu. Místy prostupují plochou biocentra umělé vodní toky s břehovými porosty autochtonních dřevin. Krajinně-ekologicky vhodnou částí biocentra je fragment mrtvého ramen Blanice.
NBK 119 / LBC 2	V nivě Blanice při severní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Biocentrum je situováno při severní hranici zájmového území v levobřežní části nivy řeky Blanice. Tento tok je výrazně napřímený, koryto bez vegetačního doprovodu. Biocentrum je vymezeno na fragmentech starých říčních ramen (bez přímého kontaktu s původním tokem) s bohatým vegetačním doprovodem dřevin měkkého luhu.
NBK 119 / LBC 3	V nivě Blanice při severovýchodní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Biocentrum je situováno v levobřežní části nivy řeky Blanice, která má směrově upravené koryto. Podél koryta se nachází souvislý vegetační doprovod. Součástí plochy je eutrofovaná malá vodní nádrž a několik remízů a mokřadů. Plocha biocentra sousedí z jihozápadní strany s lesním celkem Klokočinský hájek.
NBK 119 / LBC 13	V nivě Blanice při severovýchodní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Biocentrum je situováno v levobřežní části nivy řeky Blanice, která má směrově upravené koryto. Podél koryta (mimo jeho prostor) se nachází vegetační doprovod dřevin.
RBC 783	V centrální až jižní části zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Biocentrum je situováno v lesním celku Hájek. Lesní porosty jsou hospodářského rázu místy (zvláště v severní partii) prořídle s umělou obnovou.
RBK 359 / LBC 4	Jižní části zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Lesní remíz izolovaný mezi plochami lučních porostů. V ploše prvku se nachází stejnověké hospodářské dřeviny blížící se mytnímu věku.
RBK 358 / LBC 5	Jižní části zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Část většího lesního remízu sousedícího s plochami orné půdy a

		lučních porostů. V prostoru biocentra se nachází stejnověké hospodářské porosty jehličnatých dřevin.
LBC 6	Při západní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biocentrum je situováno v nivě Skalského potoka. Součástí plochy jsou tři rybníční nádrže (Rolejšek, Humňanský a Prostřední rybník) a jejich doprovodné porosty s litorály.
LBC 7	Centrální část zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biocentrum je situováno v nivě Skalského potoka v prostoru bývalých rybníků (Pilátovský r.) Součástí plochy jsou vlhké luční porosty spolu s remízou v polohách bývalých břehových porostů.
LBC 8	Centrální část zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biocentrum je situováno v nivě a v blízkém okolí Skalského potoka. Vlastní koryto toku je směrově upravené, napřímené, bez dřevinného vegetačního doprovodu. Podstatnou část plochy biocentra tvoří zemědělsky využívané pozemky.
LBC 9	Jihovýchodní partie zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Podstatnou část plochy biocentra zaujímá vodní plocha Skalského rybníka spolu s přiléhajícím mokřadem v chobotu rybníka i v části podhrází. Část plochy biocentra je vymezena jako zvláště chráněné území.
LBC 10	Severozápadní část zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biocentrum je situováno v rozsáhlém lesním celku Polanka. V ploše prvku se nachází stejnověké hospodářské lesní porosty.
LBC 11	Západní část zájmového území	Biocentrum je nově vymezené. Biocentrum je situováno v rozsáhlém lesním celku Písečná. V ploše prvku se nachází stejnověké hospodářské lesní porosty s významným podílem listnatých dřevin.
LBC 12	Severozápadní část zájmového území	Biocentrum je nově vymezené. Biocentrum je situováno v lesním prvku Klokočský hájek. V ploše prvku se nachází stejnověké hospodářské lesní porosty.

Přehled navržených biokoridorů a odůvodnění jejich vymezení

Označení biokoridoru	Poloha	Odůvodnění vymezení
NBK119/ 1	Při severní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Úsek biokoridoru je situován v levobřežní části nivy řeky Blanice podél koryta toku. Vlastní tok má směrově upravené koryto a poměrně chudý vegetační doprovod. Ve vlastní ploše biocentra převažují trvalé travní porosty místy se solitárními dřevinami měkkého a tvrdého luhu.
NBK119/ 2	Při severní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Úsek biokoridoru je situován v levobřežní části nivy řeky Blanice podél koryta toku. Vlastní tok má směrově upravené koryto a poměrně chudý vegetační doprovod. Ve vlastní ploše biocentra převažují trvalé travní porosty, z jihovýchodní strany zasahuje do plochy prvku okrajová část lesnatého remízu (dřeviny tvrdého luhu).
NBK119/ 3	Při severovýchodní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Úsek biokoridoru je situován v levobřežní části nivy řeky Blanice podél koryta toku. Vlastní tok má směrově upravené koryto a bez vegetačního doprovodu. Ve vlastní ploše biocentra převažují trvalé travní porosty spolu s nespojitými porosty dřevin.
RBK358/ 1	Při jižní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje a navazuje na sousedící ÚP Pohorovice. Prvek prochází okrajovými partiemi menších lesních celků a v menší míře přes zemědělsky využívané plochy
RBK358/ 2	V jižní části zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Prvek prochází přes zemědělsky využívané plochy ve vazbě na stávající mezní prvky s trvalou vegetací.
RBK359/ 1	V jižní části zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje. Prvek je veden přes menší lesní prvky.
RBK359/ 2	Při jižní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek při respektování ZUR Jihočeského kraje a navazuje na sousedící ÚP Pohorovice. Úsek biokoridoru prochází

		menšími lesními prvky a přes zemědělsky využívané plochy.
LBK 1	Severovýchodní část zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biokoridor je veden ve vazbě na bezejmenný přítok Klokočinského rybníka. Koryto toku je směrově upravené, napřímené bez dřevinného vegetačního doprovodu.
LBK 2	Centrální až severozápadní část zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biokoridor je veden ve vazbě na Skalský potok. Koryto toku je směrově upravené, napřímené bez dřevinného vegetačního doprovodu.
LBK 3	Centrální část zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biokoridor je veden ve vazbě na Skalský potok. Koryto toku je směrově upravené, napřímené. Souvislý vegetační doprovod je spíše občasný. Střední úsek biokoridoru prochází zastavěným územím obce.
LBK 4	Centrální část zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biokoridor je veden po břehu Tvrzského rybníka a v jednoznačné vazbě na jeden z jeho přítoků - Radanský potok. Část plochy tvoří břehové doprovodné porosty spolu s litorálními partiemi rybníka.
LBK 5	Při západní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek a navazující ÚPD. Biokoridor je veden v jednoznačné vazbě na Podskalský potok a břehy zastoupených vodních nádrží. Vegetační doprovod je dřevinami měkkého a tvrdého luhu spolu s fragmenty litorálních porostů zastoupených nádrží.
LBK 6	Při severovýchodní hranici zájmového území	Biokoridor částečně vychází z ÚAP ORP Písek a navazuje na ÚP Protivín. Prvek je z části veden lesními porosty a přes trvalé travní porosty.
LBK 7	Západní část zájmového území	Biokoridor částečně vychází z ÚAP ORP Písek avšak jeho jižní část je vymezena nově v rozsáhlém lesním celku Písečná. V ploše prvku se nachází hospodářské lesní porosty.
LBK 8	Při severozápadní hranici zájmového území	Poloha prvku vychází z ÚAP ORP Písek. Biokoridor prochází lesními porosty při hranici zájmového území.
LBK 9	Při jihozápadní hranici zájmového území	Biokoridor je nově vymezený situovaný v rozsáhlém lesním celku Písečná. V ploše prvku se nachází hospodářské lesní porosty (část prochází obnovou).

Změny oproti stávajícím vymezení v územním plánu sídelního útvaru Skály a územně analytickým podkladům

Upravená trasa LBK 6 a nové lokální biocentrum LBC 12

LBK 6 dle ÚAP ORP Písek je evidentně mezofilní ovšem v prostoru zájmového území by se měl napojit na hydrofilní biocentrum LBC 9 což bylo změněno a LBK 6 směřuje přes převážně mezofilní polohy do prostoru izolovaného lesního prvku "Klokočský hájek", kde je vymezeno nové lokální biocentrum LBC 12 představující koncové biocentrum příslušné mezofilní větve (je biocentrem koncovým neboť zde nejsou vhodné podmínky pro překonání větve).

Upravená trasa LBK 7 a nově vložené prvky LBK 9 a LBC 11

LBK 7 dle ÚAP ORP Písek vede z biocentra LBC 10 v mezofilních polohách avšak po vstupu do nivy Skalského potoka pokračuje jako biokoridor hydrofilní směrem k regionálnímu biocentru RBC 768. Propojení Skalského potoka a regionálního biocentra je zachováno pomocí hydrofilního biokoridoru LBK 4 a mezofilní větev je nově vedena lesním celkem Písečná, kde je nově vymezeno lokální biocentrum LBC 11 a na něj napojena upravená trasa LBK 7. Z LBC 11 pokračuje mezofilní větev lokálním biokoridorem LBK 9 k regionálnímu biokoridoru RBK 358, ve kterém je mezofilní větev ukončena.

Prostupnost krajiny

Nezbytnou nutností pro rozvoj obce Skály je zachování a postupné zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka i volně žijící organismy. Postupná nevhodná fragmentace krajiny znamená vedle zpřetrhání vazeb mezi lidmi i velké ohrožení přirozené migrace celé řady živočišných druhů. Pro zachování přirozené funkce krajiny v kulturním i přírodním smyslu je tak třeba věnovat velkou pozornost a péči právě zachování její prostupnosti.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro volně žijící organismy vymezuje územní plán Skály územní systém ekologické stability. Z výše uvedených důvodů jsou obecné zásady vytváření územního systému ekologické stability i konkrétní podmínky pro využití tohoto systému formulovány tak, aby byl vytvořen předpoklad pro postupné odstraňování stávajících bariér v krajině a aby nové stavby pokud možno takové bariéry nevytvářely.

Pro zachování a zlepšování prostupnosti krajiny pro člověka územní plán respektuje stávající síť cest a komunikací pro dopravu, pěší propojení a cykloturistiku. Nová propojení mohou být realizována v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění komunikací a za splnění stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Není tedy přesně specifikováno trasování nových dopravních propojení a v územním plánu je tak upřednostněna značná variabilita možností při konkrétním vymezení příslušného propojení.

Protierozní opatření

Protierozní opatření nejsou v územním plánu Skály navrhovány, tyto je možné navrhovat v plochách s rozdílným způsobem využití, které realizaci protierozních opatření umožňují. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

Opatření proti povodním

V katastrálním území Skály u Protivína je stanoveno záplavové území řeky Blanice včetně aktivní zóny. Územní plán v záplavovém území ani jeho aktivní zóně nenavrhuje nové zastavitelné plochy. V záplavovém území řeky Blanice včetně její aktivní zóny záplavového území územní plán nevymezuje činnosti, stavby a zařízení, které by zhoršily odtokové poměry nebo by k tomuto zhoršení mohly druhotně vést.

Územní plán konkrétní protipovodňová opatření nenavrhuje. V případě potřeby je možné protipovodňová opatření realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití za splnění zde stanovených podmínek využití dané plochy. Je tak upřednostněna značná variabilita možností konkrétních řešení.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Územní plán respektuje stávající plochy pro rekreaci v severní části správního území obce Skály a zároveň v krajině vymezuje novou plochu pro rekreaci v návaznosti na tok Skalského potoka. Důvodem pro vymezení této nové plochy je rekreační potenciál celého území a proto lze do budoucna uvažovat i s možným nárůstem cestovního ruchu a zájmem o rekreaci v této oblasti. Zájem o rekreační využití lze řešit taktéž v rámci vymezených ploch smíšených obytných a to jak stávajících, tak i nově navrhovaných. V krajině je přípustné realizovat ve vazbě na turistické a cyklistické trasy nebo stezky drobnou architekturu související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla.

V rámci definování podmínek ploch s rozdílným způsobem využití u ploch rekreace jsou jako výchozí podklad použity následující termíny (podle ČSN EN ISO 18513 (761101) Služby cestovního ruchu - Hotely a ostatní kategorie turistického ubytování – Terminologie):

Tábořiště, turistický kemp

ohrazená plocha s hygienickým zařízením, poskytující některé z následujících příkladných forem ubytování nebo volného místa pro ubytování: např. stany, turistické karavany, obytné automobily, mobilní prázdninové domy s centrálním vybavením pro zábavu a sport nebo bez něho.

Prázdninový tábor

prázdninová vesnice nebo prázdninové zařízení poskytující ubytování a zábavní zařízení.

Dobývání nerostů

Územní plán nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostů.

i. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Dle dat českého statistického úřadu byl začátkem roku 2012 počet obyvatel ve správním území obce Skály 276. Saldo počtu obyvatel v rozmezí let 2001 až 2009 je +6. Obec má tedy stabilní trend ve vývoji počtu obyvatelstva, resp. vykazuje mírný přírůstek. Územní plán vymezuje v první řadě nové zastavitelné plochy pro bydlení uvnitř zastavěného území a dodatečně i nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území z důvodu pokrytí možné budoucí poptávky po bydlení.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a potenciálu rozvoje celého území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu zohledňující charakter území a polohu v rámci sídla. Zastavitelné plochy smíšené obytné vždy navazují na zastavěné území a lze je dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují účelné využití zastavěného území, vlastních usedlostí a staveb zařazených do ploch smíšených obytných. Důvodem vymezování ploch smíšených obytných je možnost pružnějšího využití ploch dle měnících se potřeb obyvatel obytného území.

j. zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán 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.

- vymezením zastavitelných ploch není zasahováno do nadregionálního ani regionálního územního systému ekologické stability,
- požadavky na vymezení zastavitelných ploch jsou pouze místního významu, minimální velikosti a jsou vymezovány s ohledem na prokazatelné potřeby rozvoje obce,
- územní plán klade důraz i na ochranu přírodních hodnot,
- v řešeném území se sice nachází chráněná území (evropsky významná lokalita a přírodní památka), nicméně vymezené zastavitelné plochy do nich nezasahují a nemají vliv na předmět jejich ochrany.

k. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán 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.

l. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 47 odst. 3 stavebního zákona požadováno posoudit územní plán 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.

m. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V územním plánu nejsou navrhovány žádné záměry, vyjma převzatého koridoru pro zdvoukolejnění stávající železniční tratě Plzeň – České Budějovice ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

n. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

n.1 vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF)

Nově navrhované plochy (nové zábory zemědělského půdního fondu)

kód plochy	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vínice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
S1	plochy smíšené obytné	1,45	1,45							1,45				ne	<i>Plocha je částečně převzata z předchozí územně plánovací dokumentace.</i>
S2	plochy smíšené obytné	0,79	0,79								0,79			ne	
Os1	plochy občanského vybavení – sport	0,66	0,66								0,66			ne	
Ds3	plocha dopravní infrastruktury	0,18	0,08*							0,09	0,09			ne	<i>*zbývající část plochy je vymezena na pozemku, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.</i>
Z1	plochy zeleně soukromé	1,70						1,70				1,65	0,05	ne	
Z2	plochy zeleně soukromé	0,31									0,06		0,25	ne	<i>Celá plocha je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.</i>
Ap1	plochy zemědělské – pěstitelská činnost	6,02*/9,93	6,02							1,31	0,08	3,04	1,59	6,02	<i>Část plochy nově navrhovaná.</i>
ZÁBOR ZPF CELKEM		5,09	2,98					1,7		2,85	1,68	4,69	1,89		

Plochy převzaté z předchozí územně plánovací dokumentace (převzaté zábory zemědělského půdního fondu)

kód plochy	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
S5	plochy smíšené obytné	0,23	0,07			0,08		0,08		0,17	0,06			ne	
S6	plochy smíšené obytné	0,11	0,11							0,11				ne	
S10	plochy smíšené obytné	0,11						0,11		0,11				ne	
Ap1	plochy zemědělské – pěstitelská činnost	3,91*/9,93	2,70					1,21		2,86	1,05			2,04	Část plochy převzata z předchozí ÚPD.
Ds1	plocha dopravní infrastruktury	0,07	0,04*					0,01*		0,07				ne	*zbývající část plochy je vymezena na pozemku, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
R1	plochy rekreace	0,74						0,74		0,74				ne	
T1	plochy technické infrastruktury	0,34	0,28*								0,33		0,01	ne	*zbývající část plochy je vymezena na pozemku, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
Ds2	plocha dopravní infrastruktury	0,22	0,05*							0,18	0,04			ne	*zbývající část plochy je vymezena na pozemku, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
ZÁBOR ZPF CELKEM		5,73	3,25			0,08		2,15		4,24	1,48		0,01		

Plochy vymezené v zastavěném území

kód plochy	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	poznámka
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
S3	plochy smíšené obytné	0,31				0,13*					0,31			ne	*zbývající část plochy je vymezena na pozemku, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
S4	plochy smíšené obytné	1,33	1,13					0,2		1,33				ne	
S7	plochy smíšené obytné	0,44	0,44							0,44				ne	
S8	plochy smíšené obytné	0,18								0,18				ne	Celá plocha je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
S9	plochy smíšené obytné	0,17								0,17				ne	Celá plocha je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,43	1,57			0,13		0,2		2,12	0,31				

Koridory

kód plochy	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Navržená šířka záboru (m)
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Dz1	koridor pro zdvojkolejnění stávající železniční trati	5,14			4,11		1,03	8
Ds4	koridor pro přeložku silnice III/1404	1,13			1,13			14
ZÁBOR ZPF CELKEM		6,27			5,24		1,03	

n.2 zdůvodnění záboru I a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu

Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu je území navazující na samotné sídlo Skály a Budičovice pokryto z velké části půdou vyšší třídy ochrany. Půdy s vyšší třídou ochrany se severozápadně od sídla Skály.

Územní plán vyhodnotil a převzal plochy, které již byly vymezeny jako zastavitelné v původní územně plánovací dokumentaci obce Skály. Jedná se o plochy s funkčním využitím plochy smíšené obytné S5, S6, S10, plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu T1, Ds1, Ds2 a dále plochy zemědělské – pěstitelská činnost Ap1 a plochy pro rekreaci R1. Tyto plochy územní plán zpřesňuje podle hranice parcel, vlastnických vztahů a vymezených prvků územního systému ekologické stability. Územní plán dále částečně přejímá zastavitelnou plochu S1 a tuto dále rozšiřuje dle územních podmínek. Zastavitelné plochy S3, S4, S7, S8 a S9 jsou územním plánem vymezeny v již zastavěném území z důvodu co nejhospodárnějšího využití území, tzn. neodůvodněného rozšiřování zástavby do krajiny.

Jako zcela nové zastavitelné plochy územní plán vymezuje plochu smíšenou obytnou S2, plochu občanského vybavení – sport Os1, plochu dopravní infrastruktury Ds3 a plochy zeleně soukromé Z1 a Z2. Je snahou tyto plochy umísťovat na půdách s nižší třídou ochrany, což se u téměř všech výše uvedených ploch daří.

Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících urbanistickou koncepci, resp. návrh zastavitelných ploch je morfologie terénu, poloha obce vůči významným centrům regionu (Písek, Protivín) a v neposlední řadě rozložení zastavitelných ploch v jednotlivých sídlech. Jako nejvhodnější lokality pro nově navrhovanou výstavbu tak byly vyhodnoceny plochy v severní části sídla Skály a doplnění proluk v zastavěném území. Při návrhu nových ploch pro bydlení bylo bráno v úvahu i urbanistické založení sídla a s ním spojená ochrana hodnot. Nově navrhované plochy respektují stávající cenné urbanistické struktury obou sídel, jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a v rozsahu úměrném potřebám obce. Jejich vymezení nikterak nezhoršuje možnosti obdělávání zemědělských ploch navazujících na sídlo.

n.3 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL)

Nejsou navrženy plochy k vynětí z PUPFL ani není dotčena vzdálenost 50 m od hranice lesa.

o. rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

K návrhu územního plánu Skály byla uplatněna jedna námitka.

Ing. Jiří Pexídr, Mírová 1012, 383 01 Prachatice

Předmět Požadavek na zahrnutí pozemků parcelní čísla 160, 163, 148 a 141 v katastrálním území
námítka: Skály u Protivína o celkové výměře 30 345 m² pro funkční využití „Plochy zemědělské – pěstitelská činnost“.

Rozhodnutí o
námítce: námitka se zamítá

Odůvodnění: Zahrnutím předmětných pozemků do ploch zemědělských – pěstitelská činnost by došlo k narušení organizace zemědělského půdního fondu. Lokality jsou navrženy do půdních bloků mimo hlavní směry rozvoje obce. V případě zařazení pozemků do ploch zemědělských – pěstitelská činnost, které vyžaduje vybudování oplocení, by mezi těmito plochami došlo ke vzniku zbytkových ztíženě dostupných ploch, což je v přímém rozporu se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu uvedenými v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Pro daný účel, tj. pěstitelskou činnost, bylo již v řešeném území vymezeným územním plánem Skály navrženo dostatečné množství ploch zemědělských – pěstitelská činnost.

p. vyhodnocení připomínek

K návrhu územního plánu Skály nebyly uplatněny žádné připomínky.

q. údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu Skály obsahuje 37 stran textu. Grafická část, příloha č. 2 odůvodnění územního plánu Skály obsahuje: 5. Koordinační výkres v měřítku 1: 5 000, 6. Výkres širších vztahů v měřítku 1: 50 000, 7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000, 8. Koordinační výkres – detail v měřítku 1: 2 000.

Poučení:

Proti územnímu plánu Skály vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Poláčková Pavla
starostka obce

Janík Pavel, Ing.
místostarosta obce