

ÚZEMNÍ PLÁN SKÁLY



Změna č.1 územního plánu Skály byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Textová část územního plánu ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č.1

DATUM: 11/2025



Objednatel:

Obec Skály
zastoupená paní starostkou Marií Pertákovou
Skály 7
386 01 Strakonice

Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI VYHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRNÚJÍCÍ ÚPLNÉ ZNĚNÍ VČ. ZMĚNY Č.4:

Vydávající orgán:	Zastupitelstvo obce Skály
Pořadové číslo poslední změny:	změna č.1
Datum nabytí účinnosti:	4.12.2025
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Hana Roudnická Kosmonautů 1262 386 01 Strakonice

OBSAH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1 ÚP

0. identifikační údaje

1. Textová část

- 1.a) vymezení zastavěného území str.3
1.b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot str.3
1.c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně str.3
1.d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění str.5
1.e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně str.5
1.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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) str.6
1.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 str.10
1.h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona str.10
1.i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona str.10
1.j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části str.10

Grafická část

výkres základního členění území

hlavní výkres

výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

0. identifikační údaje ÚP

název dokumentace: územní plán - obec Skály (podle zákona č. 183/2006 Sb. Ve znění pozdějších předpisů)

kraj: Jihočeský

územní obvod pověřeného obecního úřadu: Strakonice

katastrální území: k.ú.Skály (Skály u Kváskovic)

řešené území: 506 ha, 70 obyvatel

pořizovatel dokumentace: Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, ing. Helena Ondrášková

zpracovatel dokumentace: ing. arch. Vladimír Děřda, architektonická kancelář, Údraž 10, 397 01 Albrechtice nad Vltavou IČ: 185 046 12

řešitelé úkolu: ing.arch. Vladimír Děřda (ČKA 2970), urbanismus, koordinace Vlasta Petružálková

ing. Lumír Zenkl, ZESA, doprava

ing. Václav Houška, vodohospodářství

ing. Václav Škopek, CSc., příroda, krajina, ÚSES, ZPF

použitý mapový podklad: katastrální mapa

datum: 08/2015

1. Textová část

1.a) Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je provedeno v grafické části. Za základ pro jeho vymezení byl vzat mapový podklad – katastrální mapa. Dále bylo postupováno dle §58 zákona č.183/2006 Sb. Na území obce je vymezeno více zastavěných území.

Zastavěné území tvoří pozemky v intravilánu obce, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace a jejich části ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, veřejná prostranství a další pozemky obklopené zastavěným územím.

Územní plán nabyl účinnost dne 17.11. 2015, Změnou č. 1 je zastavěné území obce vymezeno k datu 10/2023.

1.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Územní plán je koncepcí rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot. Vydává se pro celé území obce. Smyslem územního plánu je jasnými pravidly podporovat smysluplný a koncepční rozvoj obce, napomáhat účelnému využívání jejího území, regulovat stavební činnost a přitom sladit zájmy soukromých osob a dlouhodobé záměry obce.

Hlavní koncepční cíle:

navržení přiměřeného všestranného územního rozvoje obce

rozvoj venkovského bydlení v rodinných domech (plochy smíšené obytné) rozvoj podnikání přinášejícího místní zaměstnanost

rozvoj a ochrana občanské vybavenosti

zásady řešení technické a dopravní infrastruktury rehabilitace veřejných prostor obce

zlepšení prostupnosti krajiny a rozčlenění krajiny do původního jihočeského měřítka

Ochrana hodnot

Přírodní hodnoty

Územní plán stanovuje zásady ochrany:

- prvků regionálního i lokálního ÚSES a VKP (lesy, vodní toky a plochy), dotvoření ekologické kostry krajiny
- zemědělské kulturní krajiny

Civilizační hodnoty

Územní plán stanovuje zásady pro:

- ochranu a šetrný rozvoj civilizačních hodnot území
- zlepšování podmínek pro občanskou vybavenost a její rozšíření

Kulturní hodnoty

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu pro objekty bez památkové ochrany:

- objekty drobné sakrální architektury, kapličky, kříže
- návesní kaple

Urbanistické hodnoty

Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu:

- prostředí sídel, jejich měřítka a charakteru
- vazeb sídel v krajině

Architektonické hodnoty

Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu stavebních dominant a prostředí sídel, především návsi ve Skalách.

1.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce řešeného území vychází z historické podoby a stávajícího uspořádání sídla, proběhlého stavebního rozvoje a reaguje na požadavky na rozvoj sídla a krajiny. Návrh urbanistické koncepce vychází z požadavků obce na územní a hospodářský rozvoj.

Řešené území je stabilizovaným prostředím jihočeského venkova, ležícím mimo hlavní rozvojové osy státu a kraje, mimo oblasti silných investorských zájmů i mimo území chráněných oblastí přírody.

Územní plán navrhuje rozvoj celého území, který je vyvážený jak pro krajinu a životní prostředí, tak pro místní hospodářský rozvoj a uspokojivý život obyvatel a uživatel řešeného území.

Je navrženo účelné využití a prostorové uspořádání řešeného území s cílem sladit do souladu veřejné i soukromé zájmy a záměry na změny v území.

Návrh územního plánu dbá na ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Navrhuje hospodárné využití řešeného území a chrání nezastavěné území.

Je navržena dostatečná míra rozvoje při využití stávajících nevyužívaných ploch a proluk. Nové zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a ve vztahu k míře využití zastavěného území.

Pro novou zástavbu jsou navrženy stávající proluky, nevyužitá pozemky uvnitř sídla a pozemky podél komunikací na okrajích sídla (postupný růst sídla do krajiny). Nejsou navrhovány nové plochy pro bydlení v bytových domech. Je navrženo rozšíření ploch pro smíšené bydlení (bydlení v individuálních rodinných domech venkovského typu s možností podnikání, vybavenosti a hobby činností).

Jsou navrženy k obnově zaniklé polní cesty v krajině.

Je zpracován souběžně s územním plánem místní plán ÚSES navazující na existující regionální ÚSES.

Zastavěné území, a-zastavitelné plochy a nezastavěné území (plochy stabilizované) jsou členěny na plochy s rozdílným způsobem využití.

SEZNAM PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

SV	- SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
OV	- OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
PU	- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
PX	- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ
DS	- DOPRAVA SILNIČNÍ
TU	- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
VU	- VÝROBA VŠEOBECNÁ
WU	- VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AU	- ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
AX	- ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ
LU	- LESNÍ VŠEOBECNÉ

Nově navržené zastavitelné plochy jsou barevně odlišeny a označeny kódem. Jedná se o následující plochy:

SEZNAM ZASTAVITELNÝCH PLOCH

OZNAČENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY	TYP PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
Z.1	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické podmínky pro využití: Nutno dořešit odkanalizování plochy připojením na navržený hlavní navržený sběrač Okrajem plochy prochází stávající DOK (viz koordinační výkres), plocha v trase kabelu je nezastavitelná.
Z.2	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické podmínky pro využití: Okrajem plochy prochází stávající DOK (viz koordinační výkres), plocha v trase kabelu je nezastavitelná.
Z.3	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické podmínky pro využití: Navržená plocha je vymezena tak, aby byl zatím zachován zvykový příjezd do zemědělského areálu po polích. Dopravní napojení plochy ze silnice nutno řešit vytvořením zářezu do stávající meze (analogicky jako na vedlejší stávající parcele).
Z.4	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické podmínky pro využití: Parcela bude svým uspořádáním respektovat nezastavitelnou část, kudy prochází stávající DOK (viz koordinační výkres), a tím i existující zvykový příjezd k zemědělskému areálu.
Z.5	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Z.6a	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické podmínky pro využití: Dopravní zpřístupnění pozemků ze stávající komunikace
Z.6b	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické podmínky pro využití: Dopravní zpřístupnění pozemků ze stávající komunikace
Z.7	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ specifické podmínky pro využití: Využití lze spojit se stávající navazující zahradou (zastavěné území).
Z.8	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ DS – DOPRAVA SILNIČNÍ specifické podmínky pro využití: komunikace zpřístupňující stávající obecní vodní zdroje.
Z.9	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ specifické podmínky pro využití: záměrem je umístění rozhledny
Z.10	TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ DS – DOPRAVA SILNIČNÍ specifické podmínky pro využití: ČOV a přístupová komunikace
Z.11	SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ PU- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Systém sídelní zeleně tvoří stávající parková a solitérní zeřeň veřejných prostranství.

1.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití

technická infrastruktura - doprava

Doprava

Návrh řešení:

Komunikace v zastavitelné ploše Z.10:

Navržená příjezdová komunikace k navržené ploše pro ČOV. Je situována na pozemku odděleném v KPÚ pro tento účel a navazuje na obecní místní komunikaci. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

Komunikace v zastavitelné ploše Z.8:

Navržená příjezdová komunikace ke stávajícím vodním zdrojům, které jsou dosud přístupné po louce. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

Komunikace VD.1 – VD.9 (dle seznamu veřejně prospěšných staveb):

Cesty v krajině, polní a lesní cesty, pozemkově oddělené v KN, navržené k obnově. Jedná se o veřejně prospěšné stavby.

technická infrastruktura – vodohospodářské řešení

Je navrženo zásobování vodou pro nově navržené zastavitelné plochy prodloužením stávajících řadů.

Je navržena trasa řadu pro napojení a zásobování vodou sousedních obcí Paračov a Kváskovice, které ve svých územních plánech s tímto řešením také počítají. Jedná se o veřejně prospěšné stavby.

Je navrženo prodloužení kanalizace novým řadem, který zachytí stávající výpusti, stavba centrální obecní ČOV a vyhnivacího rybníka s odvodem vyčištěných vod do recipientu. Plocha pro navrženou ČOV leží na východním okraji řešeného území. Jedná se o veřejně prospěšné stavby. Do stavby navržené ČOV nově navržené plochy pro rodinné domy venkovského typu budou mít zajištěné individuální předčištění odpadních vod s následnou likvidací dle vodního zákona.

technická infrastruktura – energetika

Elektrická energie

Vyhovuje, podle druhu a energetické náročnosti nové zástavby bude navrženo případné posílení.

Pro všechna využití stanovená územním plánem v režimu „PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ“ platí podmínky: „pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury - výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie“.

Zemní plyn

V území není řešeno zásobování plynem ani se s tímto médiem neuvažuje.

Pevná paliva

Dřevo, dřevěné pelety, biomasu a jiné obnovitelné zdroje lze použít jako plnohodnotný nebo doplňkový způsob vytápění.

občanské vybavení

Je navržena plocha pro stavbu rozhledny.

veřejná prostranství

Vzhledem k rozsahu a situování navržených zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití jsou nové plochy veřejných prostranství navrženy v odpovídajícím rozsahu.

1.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se návrhem územního plánu nemění. Řešení územního plánu přebírá návrh lokálního ÚSES v podrobnosti Plánu ÚSES. Regionální ÚSES je vymezen v souladu se ZÚR.

Prostupnost krajiny je zajištěna polními a lesními cestami, které jsou většinou na vlastních oddělených pozemcích.

Pro ochranu před záplavami a přívalovými dešti jsou vymezeny plochy pro provedení protizáplavových úprav. Jedná se převážně o ochranu cest v krajině před splachem orné půdy z polí formou vymezených interakčních prvků.

Prostupnost krajiny je zajištěna polními a lesními cestami, které jsou po provedených komplexních pozemkových úpravách a jednoduchých pozemkových úpravách na vlastních pozemcích.

Návrh místního územního systému ekologické stability

Jako součást územního plánu je zpracován Plán ÚSES řešeného území.

ÚSES v podrobnosti Plánu je vymezen v grafické části územního plánu – hlavní výkres a koordinační výkres. Součástí jsou následující prvky

ÚSES:

regionální biokoridor **RBK.86** Helfenburk – RBK81

lokální biokoridor **LBK.1** – Kněžský hájek

lokální biocentrum **LBK.2** – Hořice

lokální biokoridor **LBK.3** – Stráně

regionální biokoridor - lokální biocentrum V korytech vložené do reg. biokoridoru **LBC.5** V korytech

regionální biokoridor– lokální biocentrum Skalka vložené do reg. biokoridoru **LBC.7** Skalka

regionální biokoridor– lokální biocentrum Mlaka vložené do reg. biokoridoru **LBC.9** Mlaka

lokální biokoridor **LBK.10** – Hansalice

lokální biokoridor **LBK.11** – Na drahách

lokální biocentrum **LBK.12** – Na dílcích

lokální biokoridor **LBK.13** – Cehnický potok u Kváskovic

interakční prvek **IP.14** – Třešovický potok

interakční prvek **IP.15** – Pod Kobylím vrchem

interakční prvek **IP.16** – V Jasánku

interakční prvek **IP.17** – Pod stráněmi

interakční prvek **IP.18** – Pod Jasánkem

interakční prvek **IP.19** – Cehnický potok

REGULATIVY PRO PLOCHY ZAŘAZENÉ DO ÚSES

plochy ÚSES

Plochy ÚSES jsou tvořeny biocentry, biokoridory a interakčními prvky. Vymezují se pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- biocentra, biokoridory, interakční prvky, regionální biokoridor

Biocentra: Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny.

Biokoridory: Funkcí biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry. Připouští se širší možnosti hospodářského využití, nevádí souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami a podobně.

Interakční prvky: Současné využití. Nelze připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo znemožní.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stávající využití pro zemědělské nebo lesnické účely do doby realizace ÚSES

PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby technické a dopravní infrastruktury (pokud je nelze hospodárně a technicky vhodně umístit na jiných pozemcích)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné využití než výše uvedené

- umístování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření a veškeré další činnosti snižující ekologickou stabilitu těchto krajinných segmentů.

KOORDINACE VYUŽITÍ PLOCH PŘI PŘEKRYTÍ FUNKCÍ ÚSES A DALŠÍCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

Při překrytí ploch s rozdílným způsobem využití a ploch ÚSES mají přednost vždy regulativy ÚSES.

Prostupnost krajiny

Je navržena obnova poľních cest včetně výsadeb doprovodné zeleně (interakční prvky ÚSES).

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Rekreačnímu využívání krajiny slouží síť cest, částečně navržená k obnově.

Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nenacházejí, nejsou navrhovány ani vymezovány.

Záplavové území

Cehnický potok má stanovené záplavové území a aktivní zónu záplavového území.

1.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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Pro všechna využití v režimu PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ platí podmínky:

- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury - výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Plochy smíšené obytné jsou stávající i navržené zastavitelné plochy pro bydlení v individuálních rodinných domech. Na těchto plochách je možno bydlení spojovat s činnostmi charakteru občanské vybavenosti, podnikání, výroby včetně zemědělské, pokud neruší sousedskou a obytnou

pohodu na sousedních pozemcích.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- bydlení v individuálních rodinných domech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- venkovské bydlení (trvalé i rekreační bydlení v individuálních rodinných domech nebo dvojdomech, které může být spojeno s chovem zvířectva, pěstební a zemědělskou činností nebo podnikáním. Rozsah těchto činností je omezen na hobby, obživu vlastní a vlastní rodiny - bydlících osob).
- občanská vybavenost jako součást podnikání bydlících osob (obchod, školka, ordinace, malý pension, malá dílna apod.). V tomto případě však parkování automobilů klientů a veškeré další vyplývající potřeby musí být zajištěny na vlastních plochách (mimo veřejné komunikace a prostory).
- technická a dopravní infrastruktura

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- bydlení v řadových rodinných domech (v prostorově stísněných podmínkách stávající zástavby, prolukách)
- plochy v zastavěném území sousedící přímo s plochami výroby a skladování (zemědělský areál) budou využity pro smíšené bydlení po prokázání hlukové a imisní nezávadnosti na ploše viz odstavec Hygienické podmínky hlukové a imisní zátěže (níže).
- místní dopravní a technická infrastruktura, pokud je to účelné, a v přiměřeném rozsahu (pěšiny a pěší a cyklo propojení, chodníky, vjezdy na pozemky apod.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro funkce a činnosti, které svým charakterem nebo rozsahem budou narušovat obytnou pohodu na sousedních pozemcích, pokud tyto slouží nebo jsou navrženy pro bydlení (komerční chovy dobytka, dílny s výrobními linkami, autobazary, skladové prostory sběrných surovin apod.)
- bydlení v bytových domech
- řadové garáže

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

výška stavby: přízemí, přízemí s podkrovím, přízemí a patro

parkování vozidel: minimálně 1 parkovací stání na vlastním pozemku, plné zajištění parkování klientů při podnikání na vlastním pozemku

HYGIENICKÉ PODMÍNKY HLUKOVÉ ZÁTĚŽE A IMISNÍ ZÁTĚŽE:

Stavby, provozy a činnosti, které mohou být zdrojem hluku nebo imisí, jsou přípustné pouze v případě prokázání, že vznikající hluk nebo imise nepřekračuje hygienické limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb, v chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném venkovním prostoru a imisní limity škodlivin v ovzduší. Toto bude prokázáno před povolením stavby.

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Plochy občanského vybavení jsou stávající plochy pro veřejnou správu (obecní úřad) a sportoviště, navržená plocha pro rozhlednu

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- stavby a zařízení občanského vybavení viz výše.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- související dopravní a technická infrastruktura

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- komerční služby, ubytování, stravování (pokud jde o doplněk a přímou souvislost s hlavním využitím)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné.

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Plochy veřejných prostranství tvoří stávající i navržené plochy pro ulice, náves, pěšiny, soutky, zpevněné plochy. Chodníky, mobiliář, zeleň, zahradní úpravy. Plochy pro parkování vozidel a technickou infrastrukturu. Z veřejných prostranství jsou přístupy na pozemky.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- veřejná prostranství, náves, ulice
- vozovky, chodníky, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro cykloturistiku

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- plochy pro parkování vozidel

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro veřejnou správu a potřebu obce (pokud je nelze umístit na plochách občanské vybavenosti)
- prodejní stánky a další komerční funkce (pouze jako příležitostné a dočasné využití plochy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- trvalé stavby pro soukromé nebo komerční využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

PX – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ

Zeleň veřejně přístupná tvoří součást ploch veřejných prostranství. Jedná se o plochy zeleně volně veřejně přístupné.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- veřejně přístupná zeleň, pobytové pochůzní trávničky, aleje, volně přístupné sady.
- plochy zeleně podél cest, lavičky, stůl, kolostav, přístřešek a podobný mobiliář
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro cykloturistiku

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- nezpevněné plochy pro občasné parkování vozidel
- vjezdy na pozemky
- protizáplavová opatření (příkopy, hrázky, meze)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- trvalé stavby pro soukromé nebo komerční využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují stávající i navržené pozemky pro dopravní koridor a místní komunikace.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- komunikace, silnice, místní obslužné komunikace
- dopravní úpravy a stavby
- ulice, chodníky, cyklostezky, sídelní zeleň, mobiliář

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- vjezdy na pozemky
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zpevněné plochy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- parkovací stání (pokud je nelze situovat na okolních pozemcích)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby pro jiné než dopravní využití
- stánky, garáže

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- Šířka uličního prostoru bude navržena v parametrech odpovídajících platným právním předpisům a normám v době povolování stavby.

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

Tyto plochy tvoří stávající i navržené zastavitelné plochy pro umístění technické infrastruktury (ČOV, vodojem, apod.)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Technická infrastruktura, ČOV, vodojem, vodní zdroje apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

komunikace, dopravní infrastruktura, související infrastruktura technický dvůr, služební garáž, obecní sklady, sběrný dvůr

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

obchodní, podnikatelské funkce bydlení
jiné funkce

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

nejsou stanoveny

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

Plochy staveb pro výrobu, skladování, zemědělské stavby a související infrastrukturu.

U nově navržených staveb, které mohou být zdrojem hluku, musí být před povolením stavby prokázáno, že vznikající hluk nepřekračuje hygienické limity pro chráněný venkovní prostor, chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- výroba, skladování, zemědělská výroba
- zemědělské stavby, zařízení a plochy výrobní a skladovací zemědělské výroby
- zemědělské a výrobní podniky, objekty a areály. Kapacita nově projektovaných staveb bude stanovena tak, aby vlivy na okolní plochy a nová ochranná pásma nepřekročily vlastní pozemek stavby (areálu).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- administrativa
- související dopravní a technická infrastruktura

zemědělské stavby, zařízení a plochy výrobní a skladovací zemědělské výroby. Kapacita nově projektovaných staveb bude stanovena tak, aby vlivy na okolní plochy a nová ochranná pásma nepřekročila vlastní pozemek stavby (areálu). Stávající areály budou modernizovány, případně upraveny technicky a kapacitně tak, aby ochranná pásma nezasahovala na sousední pozemky jiných vlastníků.

- prodejní haly a skladové areály pro zemědělské produkty. Nároky na parkování vozidel nutno zajistit na vlastních plochách.
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- služební bydlení (za splnění hygienických limitů – hluk, emise apod.)
- stavby pro krátkodobé ubytování osob (jen pokud souvisí s účelem stavby)
- služební bydlení a ubytování bude umístěno tak, aby byly splněny hygienické limity pro hluk. Toto je podmínkou pro povolení stavby.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- trvalé bydlení v rodinných domech
- Nepřípustné je na těchto pozemcích zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení a stavby, které nejsou uvedeny v hlavním využití území, v přípustném využití a v podmíněně přípustném funkčním využití.
- Sklady a prodejní haly pro jakékoliv chemikálie a produkty chemického průmyslu

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- plně zajištění parkování vlastních vozidel, zaměstnanců i klientů na vlastním pozemku

WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku vod a ochrany přírody a krajiny.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- vodní toky a plochy
- chov ryb, rybářství, vodní drůbeže

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- údržba a obnova vodních děl a staveb
- stavby a činnosti přímo související s hospodářským využitím vodních ploch
- stavby bodové a liniové dopravní a technické infrastruktury
- dopravní stavby a stavby sloužící k obnově a údržbě krajiny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Plochy zemědělské jsou plochy sloužící jako orná půda, TTP, louky a pastviny.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- orná půda, pole, TTP, louky, pastviny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Pozemky na nichž se pravidelně pěstují obiloviny, okopaniny, pícniny na orné půdě, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny a pozemky, které jsou dočasně zatravněny (víceleté pícniny na orné půdě), případně extenzivně obhospodařovány. Přípustné je provádět na těchto pozemcích změnu druhu pozemku v rámci ZPF (například na sady). Dále pozemky porostlé travinami, u nichž je hlavní výtěžek převážně seno, nebo jsou určeny k trvalému spásání, i když jsou za účelem zúrodnění rozorány. Přípustné je provádět na těchto pozemcích změnu druhu pozemku v rámci ZPF.

- umísťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské prvovýroby (např. sklad slámy, hnojiště s jímkou) a stavby pro myslivost
- umísťovat stavby dopravní a technické infrastruktury
- umísťovat protipovodňové stavby a opatření, opatření proti splachování půdy, opatření proti přivalovým deštům
- oplocení přenosnými ohradníky pro drobné domácí zvířectvo

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- měnit využití pozemků na pozemky určené k plnění funkcí lesa, případně ke zřizování vodních ploch (pokud je to účelné z hlediska využití plochy, obdělávatelnosti, kvality půdy apod.)
- stavby sloužící k obnově a údržbě krajiny (pokud je nelze umístit na jiných plochách)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Nepřípustné je na těchto pozemcích zřizovat a provozovat jakákoliv zařízení a stavby, které nejsou uvedeny jako podmíněně přípustné.

- oplocení ve volné krajině
- těžba nerostů a surovin
- stavby pro individuální rekreaci
- kategorie komunikací, které lze v území umístit jen pro předchozím vymezení v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje

AX – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ

Plochy zemědělské jiné jsou součástí zastavěného území a slouží jako zahrady, sady, TTP, louky a pastviny.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- zahrady, sady, TTP, louky, pastviny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- umísťovat jednotlivé jednoduché stavby zemědělské prvovýroby a stavby pro chov hospodářských zvířat, případně doplňkové stavby (např. i bazény, pergoly) k bydlení. Komunikace, vjezdy.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Stavby pro trvalé bydlení.

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy lesní jsou plochy, sloužící k lesnímu hospodaření.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- zařízení lesního hospodářství a myslivost
- cesty, stezky, mobiliář a vybavení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby bodové a liniové infrastruktury, dopravní a vodohospodářské stavby (pokud je nelze hospodárně umístit na jiných plochách)
- vodní plochy a stavby (pokud je to účelné z hlediska využití plochy, vodního režimu, kvality půdy apod.)
- stavby sloužící k obnově a údržbě krajiny (pokud je nelze umístit na jiných plochách)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- kategorie komunikací, které lze v území umístit jen pro předchozím vymezení v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje

1.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.

Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zobrazeny ve výkrese veřejně prospěšných staveb a opatření.

Veřejně prospěšnými stavbami jsou:

KÓD	POPIS	KATASTR. ÚZEMÍ	ZDŮVODNĚNÍ
VD.1- VD.9	Cesty, cesty v krajině	Skály	plocha pro stavbu veřejně prospěšné dopravní infrastruktury, přístupové cesty, polní cesty
VT.1	ČOV	Skály	plocha pro stavbu veřejně prospěšné technické infrastruktury
VT.k	kanalizační řady	Skály	trasa veřejně prospěšné technické infrastruktury
VT.v	Vodovodní řady	Skály	trasa veřejně prospěšné technické infrastruktury

Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona

Tyto plochy nejsou vymezeny.

1.i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nemá negativní vliv na chráněnou oblast, evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

1.j) Počet listů a výkresů v grafické části

Textová část výroku (návrhu) územního plánu 13 listů, str. 24 až 36 tohoto textu.

Grafická část

výkres základního členění území 1:5000

hlavní výkres 1:5000

výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000