



# Návrh zadání Změny č. 1 UPnSU Skály - Budičovice

pořizovatel: Obec Skály

září 2011

## OBSAH ZADÁNÍ:

### I. Textová část:

#### Obsah

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, popřípadě z dalších širších územních vztahů .....	2
b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů .....	2
c) požadavky na rozvoj území .....	2
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) .....	3
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	3
f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	4
g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .....	4
h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) .....	5
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území .....	5
j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose .....	5
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	5
l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	5
m) požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast .....	6
n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant .....	6
o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územní studie a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	6

### II. Grafická část:

Výkres 1

Řešená lokalita (detail 1:2 000)

**a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, popřípadě z dalších širších územních vztahů****Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR)**

Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Skály-Budičovice (dále „Změna“) bude respektovat PUR 2008. Správní území obce ani řešené území neleží v rozvojové ose, ani v žádné specifické oblasti, které PUR vymezuje.

**ÚP VÚC Písecko-Strakonicko vč. změny č.1 a č. 2**

Řešené území Změny spadá do území řešeného územním plánem velkého územního celku (dále jen „ÚP VÚC“) Písecko-Strakonicko, včetně jeho změn č.1 a č.2. V ÚP budou respektovány zásadní návaznosti vyplývající z ÚP VÚC.

**Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále „ZUR“)**

ZUR nejsou doposud vydány. Bude sledován stav zpracování ZUR a záměry v nich uvedené, týkající se řešeného území, budou zapracovány do změny.

**Územně plánovací dokumentace**

Obec Skály je součástí území, ve kterém je stanoven výkon státní správy prostřednictvím pověřené obce s rozšířenou působností Písek.

Z hlediska širších vztahů sousedí obec Skály s těmito obcemi: město Protivín, obce Drahonice, Heřmaň, Pohorovice-Kloub a Ražice.

Rozvoj je řízen Územním plánem sídelního útvaru Skály-Budičovice, který je účinný od 1. 4. 1998.

**b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Řešení Změny bude respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, obsaženého v územně analytických podkladech.

Limity využití území vztahující se k řešenému území:

- vedení VN vč. Ochranného pásma
- BPJ, II. tř. ochrany

**c) požadavky na rozvoj území**

Rozvoji území obce slouží jako základní nástroj územní plán sídelního útvaru Skály-Budičovice.

Předmětem Změny je prověřit jednu plochu z hlediska změny její funkce a začlenění do zastavitelných ploch.

Takto vymezovaná plocha a podmínky jejího využití musí zohledňovat rozvojový potenciál obce. Nelze připustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území. Všechny nové stavby, popř. změny stávajících staveb musí ctít své okolí a na něj navazovat.

K rozvoji obce bude prověřen především níže uvedený záměr:

<b>Prověřovaná plocha</b>	p.č. 1298/2 v k.ú. Skály
<b>Stávající funkční využití</b> (dle platné UPD)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plocha výroby a zeměděl. areálů (návrh)</li> <li>▪ plochy zemědělské</li> <li>▪ prověřovaná plocha se nachází v zastavěném území obce</li> </ul>
<b>Prověřované funkční využití</b>	plochy bydlení nízkopodlažní
<b>Limity území</b>	Severovýchodním cípem lokality prochází ochranné pásmo VN
<b>Další údaje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plocha navazuje na stávající zástavbu</li> <li>▪ nachází se v regionu lidové architektury</li> <li>▪ je v těsné návaznosti na vesnickou památkovou zónou Budičovice- Skály.</li> <li>▪ BPEJ třída ochrany II</li> </ul>

#### **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Úkolem Změny je prověřit další rozvoj území, včetně řešení urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty řešeného území. Dále vytvářet podmínky pro rozvoj území, zabezpečit soulad jednotlivých činností v území a omezit na přípustnou míru jejich negativní vlivy.

Při tvorbě Změny bude nová urbanizovaná rozvojová plocha soustředěna do zastavěného území obce (nebude docházet ke vzniku nových ohnisek osídlení ve volné krajině, samoty, solitéry, apod.). Rozvojová plocha bude navrhována v přiměřené velikosti, významu a funkci sídla ve struktuře osídlení. Zůstane zachována kompaktnost sídla.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou členěny v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci obce. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění změny územního plánu.

#### **e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

##### **Veřejná infrastruktura**

##### **Dopravní infrastruktura území**

Plocha řešená Změnou je navržena v návaznosti na stávající místní komunikace. Koncepce dopravní infrastruktury navržena v platné územně plánovací dokumentaci nebude Změnou nijak dotčena.

##### **Technická infrastruktura území**

##### *Kanalizace*

Plochy řešené Změnou jsou navrženy v návaznosti na stávající kanalizační síť. Koncepce technické infrastruktury navržena v platné územně plánovací dokumentaci nebude Změnou dotčena.

**Zásobování vodou**

Plochy řešené Změnou jsou navrženy v návaznosti na stávající vodovodní síť. Koncepce technické infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci nebude Změnou dotčena.

**Zásobování elektrickou energií**

Plochy řešené Změnou jsou navrženy v návaznosti na stávající vedení elektrické energie. Koncepce technické infrastruktury navržená v platné územně plánovací dokumentaci nebude Změnou dotčena.

**Zásobování zemním plynem**

Obec není napojena na vedení zemního plynu.

**Nakládání s odpady**

Obec má zpracovaný Plán odpadového hospodářství. Řešení likvidace odpadů v obci je dostačující. Tento stav vyhovuje a proto zůstane i do budoucna zachován.

**Plochy pro občanskou vybavenost**

Změna neřeší rozvoj ploch občanské vybavenosti.

**Veřejná prostranství**

Požadujeme zachovat stávající plochu veřejných prostranství. V případě navrhovaných zastavitelných ploch (bloků) dodržet ustanovení vyhl. 501/2006 Sb.

**f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Změna bude respektovat a využije stávající potenciál řešeného území, jak v urbanizované části, tak v neurbanizované části území. V rámci ochrany a rozvoje hodnot území bude respektováno:

**Ochrana přírodních hodnot**

Změna musí být řešena tak, aby byly zachovány krajinné hodnoty území. Plochy k záboru zemědělského půdního fondu jsou navrhovány na půdách II.třídy ochrany BPEJ. Tyto budou v návrhu změny podrobně zdůvodněny.

**Ochrana kulturně historických hodnot**

Řešené území spadá západní částí do území s archeologickými nálezy 2. kategorie. Nachází se v regionu lidové architektury a sousedí s vesnickou památkovou zónou Budičovice- Skály. Změnou nebudou dotčeny žádné nemovitě kulturní památky a budou respektovány kulturně historické hodnoty.

**Ochrana civilizačních hodnot**

Změna musí být řešena tak, aby byly zachovány civilizační hodnoty území.

**g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací je nutno zvážit při zpracovávání návrhu změny.

**h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

- ochrana veřejného zdraví – řešení bude respektovat limity hygienických předpisů pro daný druh staveb a pro stávající okolní, zejména obytnou, výstavbu
- požadavky civilní ochrana – respektovat stanovené v platné ÚPD
- obrana a bezpečnost státu – není předmětem řešení
- ochrana ložisek nerostných surovin – není předmětem řešení
- ochrana geologické stavby území – není předmětem řešení
- ochrana před povodněmi a jinými rizikovými jevy – není předmětem řešení

**i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Všechny níže uvedené střety zájmů a problémů v území požadujeme prověřit a případně řešit v souladu s cíly a úkoly územního plánování dle možností a s ohledem na podrobnost územního plánu.

**Hlavní střety zájmů v území pro prověření:**

Ochranné pásmo vedení VN prochází severovýchodním cípem řešeného území.

Ochranné pásmo bude respektováno.

**j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Sídlo není obsahem vymezených rozvojových oblastí nadmístního významu a rozvojových os. Z tohoto vyplývá, že pro danou oblast nevyplývají žádné úkoly nadmístního významu.

Další zastavitelné plochy budou vymezovány v logické poloze a návaznosti na zastavěné plochy.

**k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

V rámci změny se nepředpokládají plochy, pro které je uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

**l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo vypracování regulačního plánu z průzkumů a rozborů nevyplývají.

**m) požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů teprve ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní či neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučí či nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vzhledem k níže uvedeným skutečnostem, pořizovatel nepředpokládá, že by řešení změny mělo negativní dopad na ochranu přírody a krajiny.

- řešeným územím neprochází neregionální ani regionální územní systém ekologické stability,
- nejsou požadavky na varianty řešení,
- požadavky na vymezení zastavitelných ploch jsou pouze místního významu a s ohledem na prokazatelné potřeby rozvoje obce
- v řešeném území se nenachází zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita či ptačí oblast.

**n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Vzhledem k rozměru a významnosti řešeného území, se nepředpokládá nutnost zpracovávat variantní řešení. Vzhledem k tomuto nebude zpracováván koncept územního plánu.

**o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územní studie a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna bude strukturována následujícím způsobem:

**Textová část územního plánu obsahuje**

**Obsah:**

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
- e) koncepci 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 nerostů a podobně,
- 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),

- 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,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

#### Grafická část územního plánu obsahuje

##### *Příloha č.1*

Výkres základního členění území

##### *Příloha č.2*

Hlavní výkres

##### *Příloha č.3*

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

#### **Odůvodnění územního plánu**

##### **Obsah:**

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména:

- a) Postup při pořízení územního plánu
- b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování
- d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- f) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- h) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
- j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL
- k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- l) Vyhodnocení připomínek

#### Grafická část odůvodnění územního plánu:

##### *Příloha č.1*

Koordinační výkres

##### *Příloha č.2*

Výkres širších vztahů

##### *Příloha č.3*

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu