

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU DUB

**(k.ú. Borčice, Dub u Prachatic, Dubská Lhota, Dvorec u
Dubu, Javornice u Dubu)**

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

leden 2012

Vypracoval :

Městský úřad Prachatic, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje
ve spolupráci s
Projektovým ateliérem AD s.r.o., Ing.arch.Jaroslav Daněk, Husova 4, České Budějovice

Obsah :

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Požadavky na rozvoj území obce
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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)
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- 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
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude 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
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů 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
- n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a požadavky na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

• Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje (PÚR 2008) schválené usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.7.2009 vyplývají pro území řešené Územním plánem Dub tyto požadavky:

- řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy národního významu,
- řešené území není součástí žádné specifické oblasti národního významu,
- řešené území není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu,
- v územním plánu zohlednit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap.2 PÚR 2008.

• Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze Zásad územního rozvoje (ZÚR) Jihočeského kraje vydaných zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13.9.2011 vyplývají pro území řešené Územním plánem Dub tyto požadavky:

- řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo ose nadmístního významu,
- řešené území není součástí žádné specifické oblasti nadmístního významu,
- řešené území není dotčeno žádnými rozvojovými plochami nadmístního významu pro bydlení, komerci nebo průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanační úpravy,
- řešené území není dotčeno žádnými plochami a koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu (Pozn.: koridor silnice II/141 v úseku D31/2 Svinětice-Prachatice, který dle ZÚR nepatrně zasahuje do řešeného území, se po jeho upřesnění v Územním plánu Strunkovice nad Blanící nachází mimo řešené území),
- řešené území není dotčeno žádnými plochami a koridory nadregionálního či regionálního územního systému ekologické stability,
- v územním plánu zohlednit zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené v rámci koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území [viz kap.e) výrokové části ZÚR],
- v územním plánu zohlednit vymezené oblasti krajinného rázu a cílové charakteristiky krajiny - řešení územního plánu bude navrženo v souladu se zásadami pro využívání území stanovené pro oblast krajinného rázu č.13 Volyňsko-Prachaticko a krajinu polní (bezlesou venkovskou krajinu) jako základní typ krajiny řešeného území [viz kap.f) výrokové části ZÚR],
- v územním plánu zohlednit priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap.a) výrokové části ZÚR JČ kraje.

• Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů

Návrh řešení koordinovat s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Sousední obce a města: Strunkovice nad Blanící (vydán nový ÚP), Budkov (schválen ÚPO), Lipovice (bez ÚPD), Tvrzice (bez ÚPD), Bohunice (bez ÚPD), Čepřovice (bez ÚPD, rozpracován nový ÚP), Krajníčko (vydán ÚP), Hájek (vydán ÚP), Bavorov (vydán ÚP).

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů ORP Prachatice (aktualizace 2010) a doplňujících průzkumů a rozborů pro řešení ÚP Dub vyplývají následující požadavky :

- respektovat limity využití území:

Přírodní limity

- Významné krajinné prvky ze zákona (údolní nivy, lesy, vodní toky a plochy atd.)
- Zemědělská půda (především I.a II.třídy ochrany)
- Ochranné pásmo lesa

- Investice do půdy (meliorace)
- Vodní zdroje vč. ochranných pásem
- Hranice záplavového území – zvláštní povodeň

Památkové limity

- Nemovité kulturní památky

Číslo rejstříku	Památko	Sídelní útvar
17864/3-3548	kostel sv. Apoštolů	Dub
35927/3-3550	židovský hřbitov	Dub
44672/3-5930	silniční most č. 14125-1	Dub
44673/3-5931	silniční most č. 14214-1	Dub
47572/3-5932	inundační most č. 14125-2 se sochou sv. Jana Nepomuckého	Dub
24387/3-3547	zámek	Dub
31776/3-3551	venkovská usedlost	Dubská Lhota
35184/3-3600	výklenková kaplička Panny Marie	Javornice
40578/3-3599	venkovská usedlost, z toho jen: sýpka	Javornice

- Území s archeologickými nálezy

Číslo rejstříku	Název	Kategorie	Katastrální území
22-43-11/1	Malovec	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/8	Na olešníku	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/7	Na homolkách	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/4	U Dubu	I.	Dub u Prachatic Javornice u Dubu
22-43-11/28	V Záchyjově	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/26	Malovec - východní část	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/24	středověké jádro obce	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/14	Dubská Lhota III	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/13	Dubská Lhota II	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/9	Dub III	I.	Dub u Prachatic
22-43-11/15	Dubská Lhota V	I.	Dubská Lhota
22-43-11/16	Pod vsí	I.	Dubská Lhota
22-43-11/25	U tvrze	I.	Dubská Lhota
22-43-11/29	Dvorec - středověké a novověké jádro vsi	II.	Dvorec u Dubu
22-43-11/10	Borčice III	I.	Borčice
22-43-11/11	Borčice II	I.	Borčice
22-43-11/12	Borčice I	I.	Borčice
22-43-11/27	Borčice - u mostu přes Dubský potok	I.	Borčice
22-43-11/30	Borčice - středověké a novověké jádro vsi	II.	Borčice
22-43-11/2	V dělnicích	I.	Javornice u Dubu
22-43-11/3	Javornice III	I.	Javornice u Dubu
22-43-11/31	Javornice - středověké a novověké jádro vsi	II.	Javornice u Dubu
22-43-11/6	Javornice II	I.	Javornice u Dubu

Limity dopravní a technické infrastruktury

- Objekty a zařízení pro dopravu vč. ochranného pásma (silnice III. třídy, místní komunikace, ochranná pásma letišť,....)
- Objekty a zařízení pro zásobování vodou vč. ochranných pásem (vodojem, studna, vodovody,...)
- Objekty a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod vč. ochranného pásma (kanalizace, ČOV, ...),
- Objekty a zařízení pro zásobování elektrickou energií vč. ochranného pásma (el.stanice, el. vedení)

- Komunikační objekty a zařízení vč. ochranného pásma (telekomunikační vedení,...)

Hygienické limity

- Ochranné pásmo hřbitova
- respektovat zjištěné hodnoty území – viz kap. f) tohoto zadání
- prověřit nejvýznamnější zjištěné záměry na provedení změn v území – viz kap. c)
- navrhnout opatření k odstranění následujících nepříznivých územních podmínek zjištěných z vyhodnocení udržitelného rozvoje pomocí SWOT analýzy a vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, tj.
 - zvýšené riziko povodní
 - malá ekologická stabilita území
 - parametrově nevyhovující průjezdní úseky silnic III.třídy
 - nedostatek pracovních míst
- vytvořit územní podmínky pro odstranění problémů k řešení vyplývající ze zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území prostřednictvím SWOT analýz, tj.
 - zvýšit retenční schopnost krajiny, návrh protipovodňových opatření
 - posílit ekologickou stabilitu krajiny (vymezení ÚSES, krajinná zeleň)
 - důsledná ochrana zemědělské půdy a meliorací (minimalizace záborů ve vyšší třídě ochrany, max.využití vnitřních rezerv sídel,...)
 - úprava průjezdních úseků silnic III.třídy do odpovídajících parametrů
 - vymežit plochy pro podnikání (drobná výroba, komerční služby,...)

c) Požadavky na rozvoj území obce

- V návrhu územního plánu posoudit především tyto požadavky :
 - vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na J, V a Z okraji sídla Dub v návaznosti na zastavěné území (záměr B1, B2 a B3)
 - vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení a částečně plochy přestavby na bydlení (záměr B4)
 - záměr rozšíření stávajícího sportovního areálu na V okraji sídla Dub (záměr OV1)
 - záměr rozšíření stávajících ploch výroby na J okraji sídla Dub (záměr VS1)

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Urbanistická koncepce

- Hlavním cílem územního plánu je vytvořit předpoklady pro zajištění udržitelného rozvoje území založeného na vyváženém vztahu územních podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, tj. vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení, každodenní rekreaci, kulturní a společenský život obyvatel, stabilizaci stávajících a rozvoj nových podnikatelských aktivit a zajištění odpovídající veřejné infrastruktury za předpokladu zachování a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- V návrhu územního plánu zohlednit tyto požadavky:
 - sídlo Dub rozvíjet jako harmonický kompaktní a celistvý urbanistický celek, tj. zajistit intenzivnější využití zastavěného území a doplnění urbanistického půdorysu sídla tak, aby nebyla narušena jeho hmotově - prostorová struktura
 - ostatní sídla řešeného území považovat za územně stabilizovaná, stanovit územní podmínky pro jejich další územní rozvoj pouze v rámci zastavěného území
 - při vymežování zastavitelných území v sídle Dub nejdříve zohlednit nevyužité plochy a proluky uvnitř zastavěného území a poté přednostně využít plochy v návaznosti na zastavěné území s dobrou dostupností dopravní a technické infrastruktury, nové zastavitelné plochy musí být vymezeny na základě odůvodněných potřeb, přitom

- klást důraz na minimalizaci záborů krajiny a zemědělské půdy, hospodárnost a reálnou proveditelnost těchto záměrů z ekonomického a majetkoprávního hlediska
- stanovení budoucích potřeb nových zastavitelných ploch bude vycházet z potenciálu rozvoje území, realistického odhadu demografického vývoje obce a míry využití zastavěného území
 - vymezení nových zastavitelných ploch především pro bydlení by nemělo vést k přílišné expanzi zástavby do volné krajiny, nepřipustné je vytváření nových (satelitních) sídelních útvarů,
 - územní rozvoj řešeného území podřídí ochraně kulturních, urbanistických, architektonických a přírodních hodnot území (jedinečný obraz sídel, krajinný ráz, systém zeleně, místa dálkových pohledů.....)
 - prověřit uplatněné požadavky fyzických osob a právnických osob na změny využití území vyplývající z podaných žádostí a připomínek a v odůvodnění územního plánu uvést důvody jejich vyhovění či nevyhovění
 - zastavění souvislých zastavitelných ploch vázat na předchozí detailní vyřešení pozemků veřejného prostranství, včetně komunikační sítě a parcelace plochy územní studií, případně regulačním plánem (uplatnění této podmínky řešit konkrétně na jednotlivé zastavitelné plochy)
 - podpořit intenzifikaci a přestavbu stávajících výrobních ploch a tím podpořit diverzifikaci ekonomických aktivit a regeneraci urbanistické struktury ploch.
- Územní plán vymezí plochy s rozdílným způsobem využití a stanoví základní prostorové uspořádání těchto ploch včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
 - plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v případě potřeby vymezení dalších typů ploch neuvedených v této vyhlášce, bude jejich použití zdůvodněno v odůvodnění územního plánu
 - pro každou plochu s rozdílným způsobem využití bude určen převažující účel využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřipustné využití, popř. podmíněně přípustné využití
 - s přihlédnutím k účelu a podrobnosti dokumentace budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m², plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit
 - v rámci návrhu prostorového uspořádání území bude stanovena vždy výšková regulace zástavby a intenzita využití pozemků v plochách, další podmínky prostorového uspořádání budou stanoveny dle specifik jednotlivých lokalit.
 - Při návrhu urbanistické koncepce budou zohledněny cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 18 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Koncepce uspořádání krajiny

- ve volné krajině (nezastavěném území) připustit v souladu s charakterem území umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství charakterizovaných zvláštními právními předpisy (vyhl. č. 191/2002 Sb.), staveb pro lesnictví charakterizovaných zvláštními právními předpisy (vyhláška č. 433/2001 Sb.), vodní hospodářství ve formě vodních nádrží, staveb pro ochranu přírody, staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, staveb a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich následků, staveb a opatření zlepšujících podmínky využití území pro účely veřejné rekreace a cestovního ruchu ve formě cyklistických stezek, hygienických zařízení, ekologických, informačních center, odpočinkových sezení (tedy nikoli pobytové rekreace), zalesňování pozemků, zřizování sadů a vinic
- umožnit zvýšení prostupnosti krajiny formou turistických a cykloturistických tras, polních cest apod.
- neuvažovat s novými plochami pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině
- nebudou uvažovány nové plochy pro soustředěnou rekreační chatovou zástavbu

- v územním plánu budou zapracovány prvky územního systému ekologické stability.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

• Dopravní infrastruktura

- silniční síť v řešeném území považovat za územně stabilizovanou, umožnit realizaci dílčích úprav nevyhovujících parametrů stávajících pozemních komunikací
- doplnit komunikační skelet sídla a vytvořit předpoklady pro dopravní napojení navržených rozvojových lokalit, přitom vycházet z § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (minimální šířka veřejných prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového nebo rodinného domu)
- v souvislosti s návrhem zastavitelných ploch (především pro bydlení) minimalizovat počet přímých vjezdů a připojení těchto ploch na komunikaci III. třídy
- parkování a garážování vozidel související s novou výstavbou bude řešeno na pozemcích vlastníků nebo uživatelů nových staveb a zařízení - z důvodu zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích
- navrhnout doplnění sítě cykloturistických tras

• Technická infrastruktura

Odtokové poměry, vodní toky a plochy

- z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývají pro řešené území žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj obce
- doporučit vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy
- srážkové vody řešit v max.míře přirozeným vsakem do půdy (minimalizace zpevňování ploch nepropustnými materiály)

Zásobování pitnou vodou, odkanalizování, čištění odpadních vod

- v sídle Dub považovat systém zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce za vyhovující i pro předpokládaný územní rozvoj, uvažovat s dostavbou vodovodní a kanalizační sítě v rámci navrhované zástavby a k dosud nenapojeným objektům, posoudit záměr napojení obce Lipovice na ČOV Dub
- v sídle Borčice neuvažovat s výstavbou veřejného vodovodu a kanalizace, zachovat stávající individuální způsob zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod
- posoudit záměr napojení sídel Dubská Lhota a Dvorec na Vodárenskou soustavu Jižní Čechy z řady PE 110 Strunkovice-Dub, nepředpokládat výstavbu veřejné kanalizace a ČOV v těchto sídlech, likvidaci odpadních vod řešit individuálním způsobem
- v sídle Javornice považovat systém zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce za vyhovující i pro předpokládaný územní rozvoj, uvažovat s odvedením odpadních vod na ČOV Dub
- návrh vodohospodářského řešení bude vycházet z Programu rozvoje vodovodů a kanalizace územního celku (PRVKÚC) Jihočeského kraje

Zásobování požární vodou

- posoudit vydatnost a dopravní přístupnost stávajících zdrojů požární vody (místních vodních ploch a veřejných vodovodů) v jednotlivých sídlech, popř. navrhnout nové zdroje

Zásobování elektrickou energií

- na základě výkonové bilance nově navržených zastavitelných ploch vyhodnotit stav energetické sítě a případně navrhnout její doplnění a úpravy včetně umístění nových trafostanic

Zásobování zemním plynem

- neuvažovat s plynifikací řešeného území

Radiokomunikace

- respektovat radiokomunikační zařízení v řešeném území

Odpadové hospodářství

- systém likvidace komunálního odpadu v řešeném území považovat za vyhovující
- nejsou stanoveny žádné územní požadavky z hlediska odpadového hospodářství

• **Občanské vybavení**

- specifický požadavek na rozvoj veřejného občanského vybavení (např. pro vzdělání, sociální služby, zdravotnictví, kulturu apod.) není stanoven
- rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru (např. maloobchodu, ubytovacích, stravovacích a dalších služeb) umožnit zejména v rámci polyfunkčního využití jednotlivých ploch

• **Veřejná prostranství**

- respektovat stávající veřejná prostranství a prověřit umístění požadovaných ploch veřejných prostranství - zejména v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Za hlavní hodnoty řešeného území považovat :

Kulturní a urbanistické hodnoty

- architektonicky hodnotná zástavba s prvky lidové architektury okolo náměstí v Dubu a ostatních sídlech
- nemovité kulturní památky zapsané v Seznamu nemovitých kulturních památek včetně jejich okolí
- stavební dominanty zámku a kostela Rozeslání sv.apoštolů
- území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu
- drobná sakrální architektura v krajině (kříže, boží muka, památníky apod.)
- místo významné události - pomník obětem I.sv.války v Dubu a památní deska obětem I.sv.války v Dubské Lhotě

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability
- lesní plochy
- zemědělská půda a meliorace
- vodní toky a plochy
- vodní zdroje
- rozptýlená krajinná zeleň, krajinný ráz území

Civilizační hodnoty

- stávající veřejná infrastruktura (dopravní a technické vybavení území, občanské vybavení území – MŠ, ZŠ, hřiště apod., veřejná prostranství)

- při řešení územního plánu respektovat tyto požadavky na ochranu hodnot území :

Památková péče

- do návrhu územního plánu promítnout územní podmínky pro zabezpečení ochrany nemovitých kulturních památek a jejich prostředí, tzn. pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb především v centrálních částech

sídel stanovit takové plošné a prostorové podmínky, aby nová zástavba nepřekročila svou výškou výškový horizont stávající zástavby, nevytvářela v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se jinak nepříznivě uplatňovala vůči nemovitým kulturním památkám

- vytvořit územní podmínky pro zachování celistvosti ochrany lokalit archeologických nálezů

Ochrana přírody a krajiny

- z hlediska ochrany přírody a životního prostředí minimalizovat zásahy do významných krajinných prvků
- do územního plánu zpracovat návrh plánu místního ÚSES a stanovit podmínky využití ploch tvořících jednotlivé segmenty ÚSES, v grafické části budou rozčleněny plochy ÚSES na funkční (existující) a nefunkční (navržené k založení)
- pro ochranu krajinného rázu a harmonických vztahů v krajině budou stanoveny zásady plošného a prostorového uspořádání území,
- respektovat charakter krajiny, podporovat obnovu rozptýlené zeleně v krajině

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

- v návrhu územního plánu minimalizovat zásahy do lesních pozemků včetně ochranného pásma lesa
- v územním plánu se budou plně respektovat zájmy chráněné lesním zákonem, stávající kategorizace lesa nebude měněna, pokud bude, je nutno tuto změnu vyhodnotit
- v textové části odůvodnění bude vyhodnocen případný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa i do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (dle lesního zákona).

Ochrana zemědělského půdního fondu

- respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu, klást důraz na maximální využití pozemků v zastavěném území, proluk, přestavbových částí a nedostatečně využívaných pozemků
- navrhnout a řádně zdůvodnit řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější, vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ a tříd ochrany (Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 12.6.1996 čj. OOLP/1067/96) a Společného metodického doporučení odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (červenec 2011)
- zdůvodnit potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, nové rozvojové plochy budou přednostně situovány mimo I.a II. třídu ochrany
- co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry území a síť zemědělských účelových komunikací

Ochrana vod

- respektovat vodní zdroje a vodohospodářskou infrastrukturu vč. ochranných pásem
- nenavrhnout nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou
- posílit retenční schopnost území a protipovodňovou prevenci

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- v návrhu územního plánu budou podle potřeby vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo stanovit předkupní právo

- veškeré navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou v textové části odůvodněny
- navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou vymezeny v nezbytném rozsahu

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnost státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana veřejného zdraví

- v území nebudou připuštěny činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší
- v území nebudou připuštěny činnosti, které by vedly k nadlimitní hlukové zátěži
- při vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v blízkosti silnic III.třídy zohlednit podmínku splnění hygienických limitů hluku z automobilové dopravy

Civilní ochrana

- návrh územního plánu bude řešen z hlediska požadavků CO na územní plány dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

Ochrana a bezpečnost státu

- v návrhu územního plánu respektovat stanovisko Ministerstva obrany ČR a Vojenské ubytovací a stavební správy

Ochrana ložisek nerostných surovin

- nejsou stanoveny, v řešeném území se nevyskytují ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, prognózní zdroje nerostného bohatství a poddolovaná území

Ochrana před povodněmi

- v návrhu řešení volné krajiny klást důraz na zvýšení retenční schopnosti krajiny, umožnit realizaci revitalizačních opatření

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

V souvislosti s návrhem urbanistické koncepce je nutné vyřešit zejména střety

- navržených zastavitelných ploch s přírodními limity využití území (zábory zemědělské půdy I.třídy, meliorace, ochranné pásmo lesa apod.)
- navržených zastavitelných ploch s limity dopravní a technické infrastruktury (ochranná pásma silnic III.třídy, vodohospodářských, energetických a telekomunikačních staveb a zařízení apod.)

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

V návrhu územního plánu musí být zohledněny následující požadavky :

- nové zastavitelné plochy budou vymežovány s ohledem na prokazatelné potřeby rozvoje městyse, míru využití zastavěného území, účelné využití a prostorové uspořádání území a hospodárné využívání veřejné infrastruktury, důraz bude kladen na proveditelnost s ohledem na vlastnickou strukturu a reálnou dostupnost dopravní a technické infrastruktury
- k záboru zemědělského půdního fondu budou navrhovány pouze nezbytně nutné plochy, přitom budou upřednostňovány návrhy na půdách horší kvality
- při vymežování zastavitelných ploch pro bydlení bude zajištěna dostupnost veřejných prostranství, veřejné zeleně a míst pro krátkodobou rekreaci, dále bude

zohledňována dostupnost občanské vybavenosti, důraz bude kladen na zajištění kvality bydlení, zejména na jeho ochranu před hlukem a negativními vlivy dopravy a před negativními účinky sousedních ploch

- zastavitelné plochy pro umístění podnikatelských aktivit budou vymezovány zejména v návaznosti na nadřazený systém dopravní a technické infrastruktury a s ohledem na zásady ochrany přírodních a kulturních hodnot území

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

- územní plán vymezí podle potřeby plochy, ve kterých bude jako podmínka pro rozhodování uloženo zpracování územní studie
- prověření změn využití území územní studií bude zejména uloženo pro vybrané zastavitelné plochy bydlení, u kterých vzhledem k jejich charakteru nebo rozsahu bude potřeba stanovit podrobnější koncepci dopravní a technické infrastruktury včetně požadavků na řešení veřejných prostranství a občanského vybavení a podmínky prostorové regulace (např. uliční a stavební čáru, odstup zástavby od sousedních ploch s jinou funkcí, šířku pásu vzrostlé izolační zeleně apod.), které nelze stanovit přímo územním plánem
- územní plán bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti

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

Územní plán vymezí podle potřeby plochy a koridory, ve kterých bude jako podmínka pro rozhodování o změnách jejich využití uloženo zpracování regulačního plánu

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů 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

Bude doplněno dle stanoviska Krajského úřadu-Jihočeský kraj, odboru ŽP, zemědělství a lesnictví.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Zpracování konceptu územního plánu se nepředpokládá, jeho pořízení vyplyne z případných požadavků dotčených orgánů a možného variantního řešení některého záměru.

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a požadavky na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení ,včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- návrh územního plánu bude zpracován v souladu s požadavky zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- návrh územního plánu bude obsahovat :
 1. Textovou část v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění
 2. Grafickou část :
 - a) Výkres základního členění území 1:5000
 - b) Hlavní výkres 1:5000
 - c) Koncepce dopravní a technické infrastruktury 1:5000
 - d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

- odůvodnění ÚP bude obsahovat
 1. Textovou část v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění
 2. Grafickou část :

a) Koordinační výkres	1:5000
b) Výkres širších vztahů	1:50 000
c) Výkres předpokládaného záboru ZPF a PUPFL	1:5000
- výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku, grafická část může být doplněna dalšími schémata
- územní plán bude zpracován nad digitální katastrální mapou, bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- návrh a upravený návrh územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán vždy ve dvou tiskových vyhotoveních, výsledný návrh (čistopis) pak ve 4 tiskových vyhotoveních (v případě, že bude vyžadována na základě veřejného projednání úprava, v opačném případě budou dotištěna zbývající 2 vyhotovení)
- grafická část návrhu územního plánu bude zpracována v prostředí ArcGIS (výstupní formát *.shp a projekt *.mxd včetně metadat), AutoCAD (výstupní formát *.dwg včetně popisu struktury dat) nebo Microstation (výstupní formát *.dgn včetně popisu struktury dat), výstupní digitální soubory budou svoji strukturou respektovat datový model DMG 4.0 od fa Hydrosoft Velešlavín, grafická část bude odevzdána ve vektorové a rastrové formě (formát *.pdf Acrobat Reader) na CD nosičích a v tiskové podobě
- textová část bude zpracována v programu Microsoft Office (MS Word, MS Excel, MS Access), bude odevzdána jako jeden soubor ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Reader, styly nadpisů a textu budou strukturované