

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU P R A C H A T I C E

(k.ú. Prachatice, Staré Prachatice, Libínské Sedlo, Perlovice, Volovice, Stádla, Kahov a Oseky)

KONEČNÝ NÁVRH

Pozn.: Upraveno na základě výsledku veřejného projednání
a usnesení č. 168-178/2011 Zastupitelstva města Prachatice ze dne 12.9.2011

Říjen 2011

Vypracoval:

Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje
ve spolupráci s
"SP STUDIO", s.r.o., Budějovická 58, 381 01 Český Krumlov

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) schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro území řešené Územním plánem Prachatice, tj. celá katastrální území Prachatice, Staré Prachatice, Libínské Sedlo, Perlovice, Volovice, Stádlá, Kahov a Oseky), žádné specifické požadavky. Řešené území není součástí

- žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy národního významu,
- žádné specifické oblasti národního významu,
- není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

Územní plán Prachatice bude vycházet z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR 2008. Vzhledem k povaze řešeného území považovat za nejdůležitější tyto republikové priority:

- V souladu s čl. 14 PÚR ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedineční kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- V souladu s čl. 19 PÚR vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.
- V souladu s čl. 20 PÚR rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
- V souladu s čl. 21 PÚR vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy).
- V souladu s čl. 22 PÚR vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu.
- V souladu s čl. 23 a 24 PÚR vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na propustnost krajiny. Možnosti nové výstavby vždy posuzovat s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury.
- V souladu s čl. 25 a 26 PÚR vytvářet předpoklady pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy apod.). Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území. Vymezovat nové zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

• 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 řešené území následující požadavky, záměry a úkoly:

Dle této dokumentace jsou pro řešené území vymezeny následující záměry a pro ně stanoveny tyto požadavky a úkoly:

- řešené území tvoří rozvojovou oblast nadmístního významu N-OB3 Prachaticko
- řešené území neleží v žádné specifické oblasti nadmístního významu,
- rozvojová plocha nadmístního významu pro bydlení SO9
 - a) plochu řešit s ohledem na ochranu přírody a krajinného rázu, kulturně historických hodnot v území a sociální soudržnosti obyvatelstva,
 - b) vymezení ve výkresové části ZÚR je potřeba považovat za mezní a nepřekročitelné a je nutné je upřesnit v územním plánu podle konkrétních podmínek v daném území,
 - c) při stanovení podmínek pro využití této plochy je nutné zachovat majoritu plochy bydlení a plochy smíšených obytných, dále jsou minoritně přípustné také plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy rekreace, plochy potřebné dopravní a technické infrastruktury, kdy ostatní funkční využití může být navrženo jen ve zvláště odůvodněných případech,
 - d) v rámci této plochy je nutné situovat i zařízení veřejné vybavenosti odpovídající rozsahu a charakteru dané plochy a dostatečně velké plochy veřejné a izolační zeleně,
 - e) plochu řešit s ohledem na minimalizaci záborů ZPF ve vyšší třídě ochrany, trvalé zábovy ZPF směřovat na ZPF s nižší kvalitou.
- rozvojová plocha nadmístního významu pro komerční a průmyslové využití KP 20 Prachatice-Těšovice
 - a) plochu řešit s ohledem na ochranu přírody a krajinný ráz, kulturně historické hodnoty v území a sociální soudržnost obyvatelstva,
 - b) vymezení ve výkresové části ZÚR je potřeba považovat za mezní a nepřekročitelné a je nutné je upřesnit v územním plánu podle konkrétních podmínek v daném území,
 - c) při stanovení podmínek pro využití této plochy je nutné zachovat majoritu plochy výroby a skladování, plochy smíšených výrobních a plochy občanského vybavení, dále jsou minoritně přípustné také plochy veřejných prostranství, plochy potřebné dopravní a technické infrastruktury, kdy ostatní funkční využití může být navrženo je ve zvláště odůvodněných případech,
 - d) součástí této plochy budou především ucelené areály nadmístního až nadregionálního významu pro mnohoúčelové průmyslové, komerční, případně i vzdělávací zařízení, vědeckotechnologické, společenské a zábavní komplexy, zejména průmyslové a podnikatelské zóny, nákupní zařízení a velkoplošná obchodní zařízení, plochy pro veletrhy, výstavy a kongresy, rozsáhlé zábavní areály, včetně souvisejících dopravních zařízení, jako letiště, logistické areály, překladiště a skladové areály, zařízení využívající obnovitelné zdroje energie,
 - e) charakter a objemy zástavby nesmí narušovat krajinný ráz a pohledové vnímání v souvislosti s kulturními památkami,
 - f) řešení dopravních vazeb této plochy musí být věnována mimořádná pozornost a musí zajistit dobrou dopravní dostupnost této plochy i pro obyvatelstvo z širšího území,
 - g) v rámci této plochy je nutné situovat i zařízení veřejné vybavenosti a dostatečně velké plochy veřejné a izolační zeleně,
 - h) plochu řešit s ohledem na minimalizaci záborů ZPF ve vyšší třídě ochrany, trvalé zábovy ZPF směřovat na ZPF s nižší kvalitou.
- rozvojová plocha nadmístního významu pro sport a rekreaci SR 10 Libín
 - a) plochu řešit s ohledem na ochranu přírody a krajinného rázu, kulturně historických hodnot v území, stanovená ochranná pásma a sociální soudržnosti obyvatelstva,

- b) vymezení ve výkresové části ZÚR je potřeba považovat za mezní a nepřekročitelné a je nutné je upřesnit v územním plánu podle konkrétních podmínek v daném území a výsledné projekty a záměry mohou být navrženy i ve výrazně menším rozsahu, s ohledem na konkrétní podmínky v území a územní potřeby záměru,
 - c) při stanovení podmínek pro využití této plochy je nutné zachovat majoritu plochy rekreace, dále jsou minoritně přípustné také plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy potřebné dopravní a technické infrastruktury, včetně zařízení využívající obnovitelných zdrojů energie, plochy bydlení a plochy smíšené obytné, kdy ostatní funkční využití může být navrženo jen ve zvláště odůvodněných případech,
 - d) součástí této plochy budou především areály nadmístního až nadregionálního významu pro provozování sportovních a rekreačních aktivit, včetně lázeňských zařízení s plochami parků a lesoparků, lyžařských areálů, golfových hřišť a sportovní areály pro provozování vrcholového sportu,
 - e) dále mohou být součástí této plochy i obslužná a ubytovací zařízení a kongresová centra s nezbytnými plochami pro dopravu v klidu, za předpokladu, že nebude překročena majorita ploch určených pro sportovně rekreační využití a funkci zeleně,
 - f) charakter a objemy umísťovaných staveb nesmí zásadně narušovat krajinný ráz a pohledové vnímání v souvislosti s kulturními památkami,
 - g) stavby a záměry v rámci této plochy je potřeba navrhovat mimo přírodně nejcenější území, případné výjimečné zásahy do cenných území přírody je možno akceptovat jen ve spojení s kompenzačními opatření dle zákona 114/1992 Sb., v platném znění, a nebude-li ohrožen cíl ochrany,
 - h) plochu řešit s ohledem na minimalizaci záborů ZPF ve vyšší třídě ochrany, trvalé záboje ZPF směřovat na ZPF s nižší kvalitou,
 - i) respektovat podmínky vymezených CHOPAV a minimalizovat zásahy do lesních porostů.
- koridor nadmístního významu pro veřejnou dopravní infrastrukturu D31 - silnice II/141
 - a) úsek č. 2: řešit homogenizaci úseku Těšovice – Prachatice podél železnice, šíře koridoru 100m,
 - b) úsek č. 3: řešit vedení nové silnice v úseku Prachatice – Libínské Sedlo, koridor velmi proměnné šíře 200 – 600m pro možnost hledání optimální trasy ve složitém terénu,
 - c) úsek č. 4: řešit homogenizaci stávající silnice Libínské Sedlo – Blažejovice, šíře koridoru 100m.
 - koridor nadmístního významu pro veřejnou technickou Ep6 – řešit záměr VTL plynovodu Prachatice – Záblatí (vymezeno koridorem šíře 200m)
 - protipovodňová ochrana
 - a) řešit ochranu území komplexním protipovodňovým systémem v souladu se zpracovanou protipovodňovou koncepcí Jihočeského kraje,
 - b) preferovat pasivní protipovodňová opatření (zvýšení retenční schopnosti krajiny zvyšováním podílů zalesněných ploch),
 - c) tam, kde je nezbytné zajistit ochranu zastavitelných území sídel a výrobních areálů hrázovým systémem v kombinaci s nádržemi a poldry (suchými nádržemi)

- plochy a koridory územního systému ekologické stability, tj. nadregionální biokoridor NBK K108-Klet', Bulový včetně ochranné zóny, regionální biocentrum RBC 618 Libín, regionální biocentrum RBC 792 Husinec a regionální biokoridor RBK 357 Výrov-Husinec
 - a) zpřesnit v územním plánu územní vymezení prvků ÚSES, kdy vymezení prvků ÚSES v ZÚR může být v podrobnosti ÚPD redukováno, rozšířeno a posunuto s ohledem na pozemkovou držbu a morfologii terénu (tj. hranice prvků budou upraveny dle parcel v katastrálních mapách, dle v krajině jasně patrných hranic jako jsou vodní toky, hranice lesa, aleje, remízky, apod.) kdy změna hranice polygonu daného prvku v obou směrech nepřekročí 50m oproti vymezení v grafické části ZÚR při současném zachování funkčnosti prvku a za podmínky, že polygony nadregionálních biokoridorů budou mít šířku min. 40m, skladebné prvky části ÚSES je nutno při upřesňování prioritně stanovovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti,
 - b) zajistit jejich územní ochranu v územním plánu zařazením mezi veřejně prospěšná opatření v souladu se zařazením těchto ploch mezi plochy veřejně prospěšných opatření v ZÚR,
 - c) přednostně stanovovat pro tyto plochy v ÚP využití území jako plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území, příp. plochy vodní a vodohospodářské nebo plochy lesní a to dle skutečné aktuální podoby v daném území,
 - d) na území biocenter jen ve výjimečných případech (zejména v návaznosti na zastavěné území) a mimo nejcennější enklávy rozšiřovat plochy zastavitelného území,
 - e) na území biokoridorů jen ve zvlášť odůvodněných případech (zejména v návaznosti na zastavěné území) rozšiřovat zastavitelné plochy, liniová vedení veřejné infrastruktury navrhovat přednostně kolmo na prvek, nikdy ne v souběhu,
 - f) území nadregionálních biocenter jsou nezastavitelná území, kde obecně není žádoucí povolovat nové stavby, včetně silnic a cest, měnit využití území, těžit humolity, provádět terénní a vodohospodářské úpravy, měnit dochované přírodní prostředí, vnášet nepůvodní druhy, používat chemické prostředky, pořádat hromadné sportovní, turistické a jiné akce, zřizovat bažantnice a obory a jiné migrační překážky (oplocení, liniové stavby apod.),
 - g) v území biokoridorů není vhodné vytvářet neprůchodné migrační překážky (oplocení velkých ploch, liniové stavby apod.), je zde možno po konzultaci s MŽP povolovat a umisťovat stavby, měnit funkční využití území, povolovat terénní a vodohospodářské úpravy, změnu současné skladby a ploch kultur, omezeně používat chemické prostředky a intenzivní technologie,
 - h) další podmínky využití území ploch ÚSES stanovovat tak, aby v území byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených rostlin a živočichů, doplnění chybějících částí biokoridorů a biocenter,
 - i) změny využití ploch biokoridorů a biocenter je možné navrhovat jen při vytváření podmínek pro budoucí vznik přirozené druhové skladby bioty odpovídající stanovištním podmínkám, pokud nesníží ekologickou stabilitu s výjimkou případů uvedených výše v tomto bodu pod písm. d) a e) (tj. nepřípustné jsou takové změny podmínek využití, které by snížily současný stupeň ekologické stability daného území, tj. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu) a pokud neznemožní nebo výrazně nezhorší přírodní funkce současných ploch ÚSES, pokud neznemožní či neohrozí jejich funkčnost.

Územní plán Prachatice dále bude vycházet z priorit územního plánování kraje pro

zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části návrhu ZÚR JČ kraje. Vzhledem k povaze řešeného území považovat za nejdůležitější tyto krajské priority:

- respektovat podmínky využití zvláště chráněných území přírody, lokalit NATURA 2000 a zajistit jejich organické doplnění a posílení ekologické stability krajiny prostřednictvím vymezených prvků ÚSES, pro které je potřeba formou navržených veřejně prospěšných opatření vytvořit podmínky pro jejich založení a fungování,
 - podporovat a vytvářet územní opatření, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území, s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí potřeby kraje,
 - zajistit ochranu zemědělského půdního fondu před vodní a větrnou erozí, před svahovými deformacemi a před neodůvodněnými zábory kvalitní půdy, s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření a podporovat zejména ekologické a ekonomické přínosy těchto hospodářských činností,
 - přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů (tzv. „brownfields“) a nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území,
 - zabezpečit rozvoj hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace na území kraje v souladu se specifickými podmínkami v části území, kde převažují přírodní hodnoty,
 - při vymezení zastavitelných území vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, zastavitelné plochy situovat pokud možno v návaznosti na zastavěné území, při přednostním využití nevyužitých a opuštěných areálů a proluk v zastavěném území a se zajištěním dobré dopravní obsluhy a dostupnosti pro pracovní síly i z okolních obcí.
- **Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů**
Návrh řešení koordinovat s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, především s Územním plánem Těšovice.
Sousední obce: Těšovice (vydaný ÚP), Žernovice (rozpracovaný ÚP), Nebahovy (vydaný ÚP), Chroboly (schválený ÚPO), Zbytiny (bez ÚPD), Záblatí (schválený ÚPnSÚ, rozpracován nový ÚP), Zábrdí (bez ÚPD), Dvory (bez ÚPD), Husinec (schválený ÚPnSÚ).

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 Prachatice vyplývají následující požadavky:

- respektovat limity využití území:

Přírodní limity

- Významný krajinný prvek ze zákona – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy
- Významný krajinný prvek registrovaný – alej na Lázních sv. Markéty
- Chráněná krajinná oblast vč. ochranného pásma – CHKO Šumava
- Přírodní rezervace vč. ochranného pásma - PR Libín
- Přírodní památka vč. ochranného pásma – PP Žižkova skalka, PP Irů dvůr, PP Úpolíny, PP Stádlá
- Památné stromy vč. ochranného pásma – břečťan obecný a liliovník v Prachaticích, lípa na Libínském sedle, lípy v Perlovicích
- Biosférická rezervace UNESCO - Biosférická rezervace Šumava
- NATURA (evropsky významná lokalita, ptačí oblasti) – EVL Libín, EVL kostel sv. Jakuba

- Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- Územní systém ekologické stability – z vydané ÚPD
- Lesy vč. ochranného pásma
- Bonitovaná půdně ekologická jednotka
- Investice do půdy (meliorace)
- Vodní zdroje vč. ochranných pásem
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod – CHOPAV Šumava
- Zranitelná oblast
- Záplavové území – Blanice, Živný potok
- Dobývací prostor – DP Kobylí hora (č.70062), DP Prachatice (č.70775 – lom Bernkopf)
- Ložisko nerostných surovin – Prachatice-Kobylí hora (č.33900), Prachatice-Leptáč (č.95100-lom Bernkopf), prognózní zdroj Jelemek (č. 279000) - vše stavební kámen
- Poddolované území – Prachatice-Plešivec (č.1433), Prachatice-Libín (č.4917), Prachatice (č.1396 - pod Černou horou)

Památkové limity

- Památková rezervace vč. ochranného pásma – MPR Prachatice
- Nemovitá kulturní památka vč. ochranného pásma
- Území s archeologickými nálezy

Limity dopravní a technické infrastruktury

- Objekty a zařízení pro dopravu vč. ochranného pásma (silnice II. a III. třídy, místní komunikace, železnice, vlečka)
- Objekty a zařízení pro zásobování vodou vč. ochranných pásem (vodojem, čerpací bod, úpravna, prameniště, 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)
- Objekty a zařízení pro zásobování plynem vč. ochranného pásma (plynovod, plynojem, RS,...)
- Komunikační objekty a zařízení vč. ochranného pásma (ústředna, vysílače, komunikační vedení, ...)
- Skládky, zařízení pro odstraňování nebezpečných odpadů

Hygienické limity

- Ochranné pásmo veřejného pohřebiště – ochranné pásmo hřbitova Staré Prachatice a Libínské Sedlo
- Pásmo hygienické ochrany – ochranné pásmo ČOV Prachatice
- Ochranné pásmo skládky – skládka Libínské Sedlo

Ostatní limity

- Ochranné pásmo plochy (objektu) důležité pro obranu státu – objekty v Kahově a Volovicích
 - Objekty pro plnění úkolů Policie ČR – objekty v Prachaticích a Perlovicích
 - Objekty požární ochrany – HZS Prachatice, Klima a.s., Zvolenská 510, Libínské Sedlo
 - Jiná ochranná pásma
- respektovat zjištěné hodnoty území – viz kap. f) tohoto zadání

- prověřit nejvýznamnější zjištěné záměry na provedení změn v území – viz kap. a) a 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 lokálních povodní, snížená retenční schopnost krajiny
 - zvýšená hygienická zátěž z dopravy (nedokončená přeložka silnice II. třídy Prachatice – Těšovice)
 - stavebně technicky nevyhovující parametry silnic II. třídy (úsek silnice II/141 Prachatice – Libínské Sedlo)
 - negativní populační vývoj města (v posledním období došlo ke stagnaci, resp. mírnému úbytku počtu obyvatel města)

c) **Požadavky na rozvoj území obce**

- Návrh územního plánu musí vytvořit územní podmínky pro realizaci rozvojové vize a rozvojových cílů stanovených Strategickým plánem rozvoje města Prachatice pro období let 2010 - 2014 schváleného usnesením zastupitelstva města Prachatice č. 516/2010 dne 21. dubna 2010. Ze strategických cílů rozvoje města řešitelných v rámci územního plánu se především jedná o
 - zlepšení dopravního napojení města na hlavní silniční tahy a zlepšení stávajícího stavu a budování nové dopravní a technické infrastruktury
 - zvýšení ochrany města proti povodním a přívalovým dešťům
 - další rozvoj města jako spádového centra cestovního ruchu, volnočasových aktivit, relaxace a kongresové turistiky
 - zachování kvalitního životního prostředí a zachování esteticky vyvážené, ekologicky stabilní a produkční krajiny a jejích hodnot
 - zajištění kvalitního života všech věkových skupin obyvatelstva ve vztahu k bydlení, sociální a zdravotní péči a bezpečnosti
 - rozvoj podnikatelského prostředí.
- Cílem územního plánu je další posílení regionální funkce města vytvořením územních podmínek pro kvalitní bydlení v prostředí umožňujícím každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, podmínek pro kulturní a společenský život obyvatel a pro zajištění dostupnosti veřejné infrastruktury, zejména občanské vybavenosti a hodnotného zázemí krátkodobé rekreace a podmínek pro stabilizaci stávajících a rozvoj nových podnikatelských zón.
- V návrhu územního plánu prověřit tyto další požadavky:

Obecně pro celé řešení území

- Návrh územního plánu posoudí rozsah všech zastavitelných ploch a ploch přestaveb vymezených v Územním plánu sídelního útvaru Prachatice z roku 1994, ve znění pozdějších změn, z hlediska současných a budoucích potřeb města ve střednědobém horizontu a na základě tohoto posouzení navrhne jejich doplnění nebo korekci. Při posouzení budoucích potřeb musí být zohledněn potenciál rozvoje území, realistický odhad demografického vývoje města a míra využití zastavěného území. Další zastavitelné plochy mohou být vymezeny pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy ve schválené územně plánovací dokumentaci.
- Provéřít uplatněné požadavky fyzických osob a právnických osob na změny využití území vyplývající z podaných žádostí a v odůvodnění územního plánu uvést důvody jejich vyhovění či nevyhovění – viz grafická příloha.
- Za hlavní rozvojovou plochu pro individuální bydlení (rodinné domy) považovat lokalitu Pod Cvrčkovem.

- Za hlavní rozvojovou plochu pro hromadné bydlení (bytové domy) považovat lokalitu mezi stávajícím sídlištěm na Šibeničním vrchu a ulicí Husinecká (silnicí III/14531).
- Stávající plochy pro průmyslovou a zemědělskou výrobu považovat za územně stabilizované. Vymezit vhodné rozvojové plochy pro drobné podnikání (plochy smíšené výrobní), za hlavní rozvojovou plochu pro výrobu považovat průmyslovou zónu u Těšovic.

Prachatice

- do doby vyřešení hlukové zátěže střelnicí v Prachaticích tuto skutečnost v územním plánu zohlednit
- zvážit potřebu transformace stávající zahrádkářské kolonie nad bývalými kasárenami na plochu pro bydlení
- uvažovat s napojením lokality bývalých kasáren novou komunikací z Osecké ulice
- nadále uvažovat s plochou občanské vybavenosti, popř. drobné výroby u křižovatky Osecká-Národní (naproti Vishay)
- řešit plochu pro umístění nového domu s pečovatelskou službou (lokalita u Šnečí ulice)
- řešit parkoviště nákladních automobilů
- navrhnout plochy pro rozvoj dalších sportovně-rekreačních aktivit (skate park, tenisová hala,...)
- navrhnout účelné využití plochy Horního náměstí
- vytvořit územní podmínky pro dokončení revitalizace kasáren
- přehodnotit členění plochy bydlení v rámci dostavby Šibeničního vrchu na bytové/rodinné domy – pro bytové využít spíše svažitou plochu nad supermarketem COOP, plochu bývalého škvárového hřiště využít spíše pro rodinné domy s případným doplněním jiné aktivity (např. sportovní)
- vyhodnotit snahu o uplatňování funkce trvalého bydlení v zahrádkových koloniích, v případě kladného vyhodnocení stanovit jasné podmínky pro umístění staveb pro bydlení z hlediska veřejné infrastruktury
- Lázně sv. Markéty ponechat od zastavěného a zastavitelného území města odděleny nezastavitelným pásem o šířce nejméně shodné se současnou minimální šíří nezastavitelného pásu tak, aby Lázně sv. Markéty zůstaly zachovány jako výrazný samostatný urbanistický útvar
- případné nové zastavitelné plochy v rámci Lázní sv. Markéty budou mimo ochranné pásmo lesa a na západě nebudou blíže silnici Prachatice - Volary, nežli současné zastavitelné plochy; na východě nepřekročí úroveň staré komunikace na Lázně sv. Markéty (poz. parc. KN č. 1593/3, 1593/7, 1596/1)
- okolí stávajících zemědělských usedlostí s charakterem samot ponechat volné bez nových zastavitelných ploch (např. v Prachaticích Strachotínský dvůr, Irů dvůr, Dvůr u lípy, Kroupův dvůr)
- v záplavovém území Živného a Fefrovského potoka nenavrhovat zastavitelné plochy, řešit protipovodňovou ochranu
- nerozšiřovat zastavitelné území za stávající vrcholové partie prachatické kotliny, zejm. směrem k přehradě, Starým Prachaticím a ve směru na Oseky
- nezastavovat vrcholové partie prachatické kotliny, podhůří Libínu a jeho vrchol, od obvodových lesů ponechat zastavitelné plochy oddělené nezastavitelným pásem
- řešit plochu pro umístění recyklačního dvora - převzít ze současně pořizované změny č. 7/94 územního plánu sídelního útvaru Prachatice

Městská Lhotka

- prověřit případné nové zastavitelné plochy v rámci plochy smíšené obytné, a to jen v malém rozsahu v návaznosti na stávající místní komunikaci tak, aby byl zachován stávající kompaktní ucelený tvar sídla a bylo respektováno volné ochranné pásmo lesa
- zohledněna bude nutnost rozšíření stávající příjezdové místní komunikace do Městské Lhotky, zejm. pak v souvislosti s případným návrhem nových zastavitelných ploch

Kahov

- v Kahově prověřit nové zastavitelné plochy v rámci plochy smíšené obytné, a to v návaznosti na stávající silnici, zejm. v prostoru mezi stávající zástavbou Kahova a Podolí tak, aby nové zastavitelné plochy nezasahovaly výrazně dále od silnice, nežli stávající zástavba (max. dvě řady zástavby od stávající silnice)

Libínské Sedlo

- u Libínského Sedla prověřit nové zastavitelné plochy v rámci plochy bydlení a plochy smíšené obytné, a to podél celého východního okraje sídla, na západní straně jen ve stávající stavební proluce při stávající místní komunikaci; zachován bude stávající zřejmý kompaktní tvar sídla
- zapracovány budou záměry o.s. Tělovýchovná jednoty Libín 1096 (sjezdový areál)
- v zájmovém území řešit sjezdové lyžování z Libínu ve variantě č. 1 dle zpracované dokumentace (tj. pouze směr Libínské Sedlo)¹
- prověřit (vymezit) ochranné pásmo stávajícího zemědělského areálu Libínské Sedlo z hlediska pachových emisí

Perlovice

- u Perlovic prověřit nové zastavitelné plochy v rámci plochy bydlení nebo plochy rekreace, případně plochy smíšené obytné, a to podél obvodu sídla; zachován bude stávající zřejmý kompaktní tvar sídla
- zohledněna bude nutnost rozšíření stávající příjezdové místní komunikace do Perlovic, zejm. pak v souvislosti s případným návrhem nových zastavitelných ploch

Staré Prachatice, Ostrov

- plochu veřejné zeleně pod provozovnou Parus ve Starých Prachaticích zařadit do plochy smíšené obytné
- nezvětšovat spojení zastavitelných ploch Prachatice – Staré Prachatice oproti stávajícímu stavu
- prověřit (vymezit) ochranné pásmo stávajícího zemědělského areálu Ostrov z hlediska pachových emisí

Oseky

- u Osek prověřit případné nové zastavitelné plochy v rámci plochy smíšené obytné, a to oboustranně podél stávající místní komunikace do Osek, z jihozápadní strany s možností zastavění prostoru až k silnici

Stádlá a Volovice

- u Stádel a Volovic z důvodu omezené dopravní dostupnosti a ochrany neurbanizované zvláště krajiny šumavského podhůří nenavrhopat nové zastavitelné plochy

¹ Záměr již byl podroben zjišťovacímu řízení dle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se závěrem vydaným Krajským úřadem – Jihočeský kraj, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ze dne 20.12.2006 pod č.j.: KUIJK 30506/2006 OZZL/11-Sm

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

Urbanistická koncepce

- Návrh řešení územního plánu bude vycházet z následujících základních zásad urbanistické koncepce:
 - město a ostatní sídla rozvíjet jako harmonické kompaktní a celistvé urbanistické celky, tj. zajistit intenzivnější využití zastavěného území a doplnění stávajících urbanistických půdorysů sídel tak, aby byly přehledné, kompaktní, a aby byla regenerována jejich hmotově - prostorová struktura
 - vymezování nových rozvojových ploch především pro bydlení nesmí vést k přílišné expanzi zástavby do volné krajiny, nové zastavitelné plochy budou vymezeny na základě odůvodněných potřeb s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání tak, aby vhodně doplňovaly sídla a minimalizovaly tím zábory krajiny, důraz bude kladen na proveditelnost s ohledem na vlastnickou strukturu, reálnou dostupnost dopravní a technické infrastruktury a posouzení vhodnosti záměrů z hlediska krajinářského, architektonického, památkového a historického,
 - územní plán by měl vytvořit územní podmínky pro ochranu a zachování tradičních kompozičních vztahů v území, tj. nezastavovat horizonty na panoramatu města, respektovat nezastavenost úbočí a údolních poloh, zamezit propojování jednotlivých sídel navzájem, lokality historicky determinovaných hospodářských dvorců a detašované zástavby (Lázně sv. Markéty) nesmějí být včleněny do periferie sídla Prachatic.
 - nepřipustné je vytváření nových (satelitních) sídelních útvarů
 - území MPR Prachatic považovat za územně stabilizované, obnovu zástavby připustit pouze na plochách, které byly již v minulosti zastavěny (dle mapy stabilního katastru)
 - v osadách respektovat charakter a měřítko venkovské zástavby a pokusit se o rehabilitaci jejich původních uspořádání, u stávajících samostatně stojících budov v krajině (nezastavěném území) nenavrhopat nové zastavitelné plochy
 - územní rozvoj města podřídit ochraně kulturních, urbanistických, architektonických a přírodních hodnot území (jedinečný obraz města daný konfigurací terénu a navazující krajiny, historické jádro města, systém zeleně,...), vhodnost z hlediska krajinářského, architektonického, památkového a historického.
 - zastavění souvislých zastavitelných ploch vázat na předchozí detailní vyřešení pozemků veřejného prostranství, včetně komunikační sítě, a parcelace plochy územní studií případně podrobněji regulačním plánem (uplatnění této podmínky řešit konkrétně na jednotlivé zastavitelné plochy)
 - zahrádkářské, případně i chatové osady považovat v zásadě za územně stabilizované, v ojedinělých případech zvážit jejich rozšíření
 - podpořit intenzifikaci a umožnit přestavbu stávajících výrobních ploch a tím podpořit diverzifikaci ekonomických aktivit a regeneraci urbanistické struktury ploch
 - v případě vymezení přestavbových území posoudit jejich historickou a architektonickou hodnotu a v případě hodnotných historických staveb a areálů podporovat jejich rekonstrukce před demolicemi a náhradami novostavbami
 - rekreaci pokládat za významnou rozvojovou složku; rozsah a intenzitu rekreačního využívání však přizpůsobit specifickým vlastnostem konkrétního území
- 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, nepřípustné 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 zvážit dle specifik jednotlivých lokalit (např. minimální plocha jednotlivých stavebních pozemků)
- 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, staveb pro lesnictví charakterizovaných zvláštními právními předpisy, vodní hospodářství ve formě vodních nádrží, studní a ČOV, 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
- při vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu zohlednit ochranu kulturní krajiny a její dochované součásti – historické cesty, stromořadí a aleje, významné pohledové osy, v minulosti komponované průhledy, přírodní dominanty, ale i drobné stavby v krajině, rozcestníky, kapličky, křížky, poutní a památná místa.
- navrhnout zvýšení prostupnosti krajiny formou turistických a cykloturistických tras (především se zaměřit na takto dosud neřešené Volovicko s okolím, koordinovat se záměry sousedních obcí)
- navrhnout opatření k lepšímu využití potenciálu příměstské krajiny pro polodenní rekreaci obyvatel (Šibeniční vrch, tankovka, Libín, Lázně sv. Markéty)
- navrhnout zásady hospodaření v krajině vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (druhová skladba lesů, usměrňování zemědělské činnosti, rozšíření ploch s trvalým travním porostem, výsadba zeleně apod.)
- neuvažovat s novými plochami pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině
- nebudou uvažovány nové plochy pro rekreační chatovou zástavbu
- v územním plánu budou zapracovány prvky územního systému ekologické stability všech stupňů, tj. nadregionálního, regionálního a lokálního charakteru

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od

bodů napojení. Zastavitelná plocha nebude podrobněji členěna, pokud nebude tímto členěním potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemků 800 m² – 1000 m² na 1 rodinný dům (3,5 osoby/1 rodinný dům).

Dopravní infrastruktura

- koncepce dopravní infrastruktury založená ve stávajícím územním plánu nebude zásadně měněna
- návrh územního plánu převezme a zpřesní koridory silnice II/141 vymezené v návrhu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje [viz kap. a) tohoto zadání], tj.
 - přeložka silnice II/141 v úseku Prachatice - Těšovice bude vymezena v souladu s vydaným územním rozhodnutím o umístění stavby čj.: Výst: 1046/97Rozh/JUR ze dne 05.06.1997
 - úsek silnice II/141 Lázně sv. Markéty – Libínské Sedlo bude řešen ve variantě úpravy stávající trasy, budou vymezeny územní rezervy pro odstranění bodových a liniových závad a pro koridor přeložky Libínského Sedla
 - úsek silnice II/141 Libínské Sedlo – Blažejovice bude veden ve stávající trase s tím, že územní rezervou bude vymezena možnost její úpravy do odpovídajících směrových a šířkových parametrů, včetně vedení mimo sídlo Libínské Sedlo
- vypustit návrh přeložky silnice III/14128 směr Žernovice s mimoúrovňovým křížením se silnicí II/141 směr Volary, křížení silnic řešit úrovnovou křižovatkou (např. kruhovou)
- navrhnout případné další úpravy na stávajících silničních tazích nižšího řádu s ohledem na homogenizaci jejich parametrů a na zvýšení bezpečnosti a plynulosti silniční dopravy
- respektovat koridor obvodu železniční dráhy, prověřit případnou změnu způsobu využití dílčích ploch v lokalitě nádraží Prachatice
- zachovat zavlečkování ploch výroby a skladování a ploch těžby nerostů v řešeném území
- doplnit komunikační skelet sídel a vytvořit předpoklady pro dopravní napojení rozvojových lokalit, např.
 - navrhnout napojení lokality bývalých kasáren novou komunikací z Osecké ulice
 - počítat s novou křižovatkou Kasárenská – Slunečná
 - uvažovat s peším propojením města s Láznemi sv. Markéty
- 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
- řešit dopravu v klidu a možnosti dostavby hromadných garáží v oblastech stávající hromadné bytové zástavby ve městě
- vytipovat plochu pro parkování nákladních automobilů
- navrhnout doplnění sítě cykloturistických tras v oblasti Libína a Volovicka

Technická infrastruktura

- koncepce technické infrastruktury založená ve stávajícím územním plánu nebude zásadně měněna
- v souvislosti s návrhem zastavitelných ploch navrhnout doplnění zařízení a sítě technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod

- při řešení dalšího rozvoje území bude pro jednotlivé lokality stanovena koncepce zásobení pitnou vodou, na základě vyhodnocení spotřeby vody a tlakových poměrů navrhnout případné posílení kapacity vodovodů
- stávající ochranná pásma zdrojů pitné vody nebudou řešením územního plánu dotčena (např. ochranná pásma VN Husinec vyhlášená rozhodnutím Krajského úřadu Jihočeského kraje čj. KUJCK 31539/2008/45 OZZL Zam, Rub ze dne 30.4.2009),
- návrh vodohospodářského řešení bude vycházet z Programu rozvoje vodovodů a kanalizace územního celku (PRVKÚC) Jihočeského kraje
- v Prachaticích považovat systém odkanalizování a likvidace odpadních vod za stabilizovaný, odkanalizování nových zastavitelných ploch dle možností řešit především prodloužením stávajících kanalizačních sběračů (na základě posouzení kapacity stávající ČOV), ve výjimečných případech stanovit jiný uspokojivý způsob likvidace splaškových vod
- v místních částech Oseky, Staré Prachatice a Libínské Sedlo zvážit vybudování samostatné ČOV či alternativu napojení na centrální ČOV Prachatice
- v sídle Kahov navrhnout vybudování oddílné kanalizace s napojením do navržené ČOV Oseky, kam budou též napojeny osady Oseky a Podolí.
- v ostatních sídlech řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem
- posoudit stávající zdroje požární vody a případně navrhnout nové se zajištěním jejich přístupu

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
- v návrhu územního plánu zohlednit požadavky E.ON Česká republika s.r.o. uplatněné ve vyjádření ze dne 17.3.2011

Zásobování zemním plynem a teplem

- návrh územního plánu převezme a zpřesní koridor VTL plynovodu Prachatice – Záblatí z návrhu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje [viz kap. a) tohoto zadání]
- v souvislosti s návrhem zastavitelných ploch bude stanovena koncepce plynofikace jednotlivých lokalit
- do systému zásobování teplem budou zahrnuty centrální zdroje tepla v Prachaticích
- bude vyhodnoceno případné rozšíření možností centrálního vytápění v Prachaticích
- v ostatních místních částech bude vytápění řešeno individuálně s přihlédnutím k ekologicky šetrným alternativám

Radiokomunikace

- respektovat stávající radioreléové spoje
- respektovat ostatní radiokomunikační zařízení v řešeném území

Odpadové hospodářství

- systém likvidace komunálního odpadu v řešeném území považovat za vyhovující, skládka TKO Libínské Sedlo je územně stabilizovaná
- vymezit novou plochu pro umístění sběrného dvora s recyklační linkou a nakládáním s biologicky rozložitelným odpadem (recyklační dvůr)

Občanské vybavení

- koncepce občanského vybavení založená ve stávajícím územním plánu nebude zásadně měněna
- respektovat stávající plochy občanského vybavení a zohlednit nové požadavky na vymezení ploch občanského vybavení, zejména lyžařského areálu na Libínském Sedle a golfového areálu [viz kap. c) tohoto zadání]
- rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru (zejména maloobchodu, ubytovacích, stravovacích a dalších služeb) umožnit v rámci polyfunkčního využití jednotlivých ploch
- prověřit záměry na výstavbu občanského vybavení formulované v kap. c) tohoto zadání

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 pozdějších předpisů

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Za hlavní hodnoty řešeného území považovat:

Kulturní a urbanistické hodnoty

- urbanisticky cenná původní zástavba jádra města v rozsahu Městské památkové rezervace vyhlášené výnosem MK ČSR č.j.16.428/81-/1 ze dne 6.10.1981 včetně ochranného pásma
- další urbanisticky hodnotná území, zejména návesní prostory Libínského Sedla, Perlovice, Staré Prachatice, Ostrov, Kahov, Oseky
- nemovité kulturní památky zapsané v Seznamu nemovitých kulturních památek včetně jejich okolí
- archeologické lokality dle Státního archeologického seznamu
- prostředí kostela sv. Petra a Pavla v rozsahu ochranného pásma vyhlášeného rozhodnutím Okresního úřadu Prachatice, referátu kultury č.j. RK 1069/97 ze dne 4.3.1998
- prostředí historicky nebo architektonicky cenných ploch či staveb (souborů staveb), zejména Lázně sv. Markéty, Kandlův mlýn, vrchol Libína s rozhlednou,
- historické cesty, zejména Zlatá stezka, křížové cesty k Patriarchovi a Svatopetrská stezka
- drobná sakrální architektura v krajině (kříže, boží muka, památníky apod.)
- linie vojenských pevnůstek u Libínského Sedla a Perlovic

Přírodní hodnoty

- maloplošná chráněná území přírody [viz kap. b) tohoto zadání]
- evropsky významné lokality [viz kap. b) tohoto zadání]
- památné stromy [viz kap. b) tohoto zadání]
- alej na Lázních sv. Markéty
- přírodní dominanty, zejména Libín, Šibeniční vrch, Volovický vrch, Dubový vrch
- územní systém ekologické stability
- lesní masívy
- vodní toky a plochy, zejména Husinecká přehrada, Fefrovské rybníčky, Kavanův rybník

- vodní zdroje
- krajinný ráz území
- vyhlídková místa a místa dalekých rozhledů, zejména Šibeniční vrch, Křemenný val v prostoru Skalka-hřbitov, Cvrčkov, tankovka, nad nemocnicí, cvičiště psů, Libín, nad Libínským Sedlem, nad Perlovicemi, Stádlá, Třemšín

Civilizační hodnoty

- Prachatice jako středisko osídlení nadmístního významu
 - osady jako střediska osídlení ostatního významu
 - stavby a areály pro sport a rekreaci
 - poutní místa
 - hřbitovy
 - památné stromy [viz kap. b) tohoto zadání]
 - alej na Lázních sv. Markéty
- při řešení územního plánu respektovat tyto požadavky na ochranu hodnot území :

Památková péče

- návrh územního plánu bude vycházet z podmínek ochrany městské památkové rezervace, tzn. pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb především v centrální části města 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 památkové rezervaci a nemovitým kulturním památkám
- návrh územního plánu bude vycházet z podmínek ochrany nemovité kulturní památky kostela sv. Petra Pavla, tzn. dále nesledovat záměry B/18 (část) a B/47 zasahující do ochranného pásma kostela a zmenšit (zkrátit ve směru SZ od kostela) lokalitu č. 8 vymezenou v platném územním plánu tak, aby nezasahovala do ochranného pásma kostela
- v návrhu územního plánu zohlednit u záměrů B/18, B/51, B/64, B/73, B/79, TV/72, KP20, D31/2, Ep6 skutečnost, že se jedná o území s archeologickými nálezy

Ochrana přírody a krajiny

- z hlediska ochrany přírody a životního prostředí minimalizovat zásahy do významných krajinných prvků
- v návrhu územního plánu respektovat zvláště chráněná území přírody, území zařazená do soustavy NATURA 2000, památné stromy, přírodní dominanty a významné lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- v textové části i v grafických přílohách uvádět správná označení a názvy soustavy Natura 2000
- do územního plánu bude zapracován návrh plánu ÚSES všech úrovní (nadregionální, regionální, místní), budou stanoveny 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

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 případný zábor pozemků 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)
- zdůvodnit potřeby vymezení nových zastavitelných ploch
- co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry území a síť zemědělských účelových komunikací, při umístování liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF

Ochrana vod

- respektovat vodní zdroje a vodohospodářskou infrastrukturu vč. ochranných pásem např. vodní zdroj na pozemcích KN č.883/2 a 883/3 k.ú. Prachatice vč. vodovodu (lokalita pod Cvrčkovem)
- nenavrhovat nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou

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

- v návrhu územního plánu budou 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
- pro plochy mající budoucí charakter chráněné výstavby (především pro plochy bydlení, sportu, rekreace apod.) nacházející se v blízkosti zdrojů hluku stanovit jejich využití jako podmíněně přípustné za splnění příslušných hygienických limitů hluku s tím, že opatření potřebná k dosažení hodnot hygienických limitů hluku pro

stanovené chráněné prostory hradí stavebník a budou umístěna na vlastním pozemku stavebníka

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 vojenské objekty a zařízení
- respektovat stanovisko Vojenské ubytovací a stavební správy

Ochrana ložisek nerostných surovin

- v návrhu územního plánu respektovat ložiska lomového kamene, dobývací prostory a prognózní zdroje nerostného bohatství [viz kap. b) tohoto zadání]
- v návrhu územního plánu respektovat poddolovaná území [viz kap. b) tohoto zadání]

Ochrana před povodněmi

- bude řešena koncepce protipovodňové ochrany města, přitom využít koncepci protipovodňové ochrany z platného územního plánu, tj.
 - bude vymezeno záplavové území Blanice, Živného potoka a pravděpodobná hranice záplavového území Feferského potoka
 - v aktivních zónách záplavového území nebudou navrhovány zastavitelné plochy
 - přehodnotit kategorizaci území z hlediska interakce s povodňovou situací včetně stanovených regulativů
 - bude vymezena plocha suchého poldru na Fefrovském potoce, popř. dalších protipovodňových opatření
- srážkové vody řešit v max. míře přirozeným vsakem do půdy (minimalizace zpevnování ploch nepropustnými materiály), pro zastavitelná území v lokalitách se zvýšeným rizikem záplav z přívalových srážek (např. Pod Cvrčkovem) stanovit zvláštní režim pro zdržování, vsakování a odvádění vody
- při zpracování návrhu územního plánu bude u významných vodních toků (Blanice, Živný potok) respektován manipulační prostor šířky 8 m od břehové hrany pro výkon správy vodních toků dle § 49 odst. 2 písm. b) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění
- návrh protipovodňových opatření řešit v souladu se zpracovanou protipovodňovou koncepcí Jihočeského kraje
- v návrhu řešení volné krajiny klást důraz na zvýšení retenční schopnosti krajiny, navrhnout revitalizační opatření
- v záplavovém území podél toku navrhnout trvalé travní porosty s vyloučením orné půdy

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

V souvislosti s návrhem urbanistické koncepce je nutné vyřešit střety

- předpokládaného lyžařského areálu Libín [viz kap. c) tohoto zadání] se zájmy ochrany přírody, lesa a vodních zdrojů s cílem omezit negativní dopady tohoto areálu na přírodní hodnoty území
- stávajících výrobních areálů umístěných v záplavových územích (za nádražím) s cílem omezit negativní dopady tohoto areálu na životní prostředí
- stávajících zemědělských areálů v sousedství ploch bydlení s cílem omezit negativní dopady provozu areálů na životní prostředí, zejména na přírodní

hodnoty území a kvalitu bydlení v okolních plochách (jedná se zejména o zemědělské areály v Ostrově, Libínském Sedle a Osekách)

- stávající sportovní střelnice v sousedství ploch bydlení s cílem omezit negativní dopady provozu střelnice na životní prostředí a kvalitu bydlení v okolních plochách

V souvislosti s návrhem koncepce dopravní a technické infrastruktury je nutné vyřešit střety:

- předpokládané úpravy trasy silnice II/141 v úseku Lázně sv. Markéty – Libínské Sedlo se zájmy ochrany přírody, lesa a vodních zdrojů s cílem omezit negativní dopady tohoto záměru na přírodní hodnoty území
- předpokládaného koridoru VTL plynovodu Prachatice – Záblatí se zájmy ochrany přírody s cílem omezit negativní dopady tohoto záměru na přírodní hodnoty území
- souvisejícími se zlepšením odtokových poměrů v krajině regulací vodního režimu (zlepšení akumulace vody v krajině, hospodaření s dešťovými vodami) s cílem minimalizace hrozeb záplav a ohrožení ekonomických hodnot území

V souvislosti se stanovením zásad prostorové regulace a zásad ochrany veřejných prostranství budou vytvořeny nástroje čelící tlaku na:

- nepřiměřeně vysokou intenzitu využití území a zvyšování dopravní zátěže území
- plošné zvyšování hladiny zástavby v lokalitách významných pro zachování urbanistických hodnot
- minimalizaci ploch veřejných prostranství, zejména ploch zeleně
- růst plošných nároků staveb pro dopravu
- zastavování volné krajiny

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

Dle návrhu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje tvoří řešené území rozvojovou oblast nadmístního významu N-OB3 Prachaticko. V návrhu územního plánu musí být zohledněny následující požadavky :

- v rámci zachování kontinuity územního vývoje města přehodnotit potřebu zastavitelných ploch vymezených platným územním plánem
- nové zastavitelné plochy budou vymezovány pouze v předpokládaných směrech dlouhodobého vývoje a s ohledem na prokazatelné potřeby rozvoje města, 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 vymezování 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

- jako plochy přestavby vymezit plochu bývalých areálů, zejména bývalých kasáren, areálu Kandlova Mlýna, Lázní sv. Markéty, popř. některých zemědělských areálů nebo zahrádkářských kolonií

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

- územní plán vymezí plochy, ve kterých bude jako podmínka pro rozhodování o změnách v území 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
- zpracování územní studie jako podmínku pro rozhodování předpokládat u rozvojových ploch Pod Cvrčkovem (bydlení), dostavby sídliště na Šibeničním vrchu (bydlení+občanská vybavenost), dokončení revitalizace kasáren (drobná výroba+občanská vybavenost), v Ostrově (bydlení) a dalších
- posoudit požadavek orgánu státní památkové péče na stanovení zpracování územní studie v lokalitě č. 5/17 dle platného územního plánu

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

- plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách v území, budou vymezeny na základě potřeby zdůvodněné v územním 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 na základě stanoviska příslušného správního orgánu, tj. Krajského úřadu - Jihočeský kraj, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví

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

- zpracování konceptu územního plánu se nestanovuje.

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. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon), v platném znění, a jeho

prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

- návrh územního plánu bude obsahovat:
 1. Textovou část:
 - 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) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
 - j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
 - k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu
 - l) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt – posoudit zahrnutí nemovitých kulturních památek, objektů památkového zájmu a objektů architektonicky hodnotných mezi stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
 - m) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona – posoudit zařazení všech staveb, které podléhají režimu státní památkové péče
 - o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
 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:

- 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) vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa
- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- k) vyhodnocení připomínek.

- 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, resp. katastrální mapou digitalizovanou, bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- návrh územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních + 1x datový nosič
- upravený návrh zemního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních + 1x datový nosič
- bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ve čtyřech tištěných vyhotoveních, výsledný návrh územního plánu bude odevzdán spolu s datovým nosičem a dalšími 7 výtisky koordinačního výkresu

Grafická příloha:

- 1) Záměry na provedení změn v území (09/2011)