

Ing. arch. Dominik DANĚK

Hosín 165, Hluboká nad Vltavou, mobil 737 048 203, danek.do@seznam.cz, IČ 11 998 156



ÚZEMNÍ PLÁN HRACHOVIŠTĚ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

k. ú. Hrachoviště u Třeboně

Listopad 2024

Pare číslo: **1**

Návrh pro vydání a nabytí účinnosti



.....
Ing. arch. Dominik Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	21.02.2025
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
Městský úřad Třeboň Odbor územního plánování a stavebního řádu, Oddělení územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE HRACHOVIŠTĚ Starosta obce: Martin Panský
oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Miroslav Roubal	Pověřený zastupitel pro územní plánování: Tomáš Staněk
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	4
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	5
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	11
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	12
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	12
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	20
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	20
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	20
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-5) uvedenými ve vyhl. č. 500/2006 Sb., v příloze 7 části II. bod b)	20
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	22
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	42
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	46
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	46
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	54
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	55
q) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	63
r) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	71

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Zastupitelstvo obce Hrachoviště rozhodlo na svém zasedání dne 31.03.2021 usnesením č. 5 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení Územního plánu Hrachoviště (dále také jen „ÚP“). Zastupitelstvo obce Hrachoviště určilo, na svém výše uvedeném zasedání, starostu obce pana Mgr. Michala Petříka, DiS., jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat při tvorbě a pořizování územního plánu Hrachoviště. Územní plán Hrachoviště se zpracovává pro celé správní území obce Hrachoviště (kód obce 562831), tedy v rozsahu katastrálního území Hrachoviště (kód k. ú. 647632).

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Třeboň, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval MěÚ Třeboň – odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, zpracoval návrh zadání územního plánu Hrachoviště. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím (METR 14983/2022 ŠrLu ze dne 14.09.2022). Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty.

Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou (METR 14984/2022 ŠrLu ze dne 14.09.2022) a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Hrachoviště a na webových stránkách zmiňovaného úřadu a též fyzicky na Městském úřadu Třeboň a na webových stránkách Městského úřadu Třeboň. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku nepožadoval posouzení vlivů koncepce na životní prostředí. V procesu pořizování návrhu ÚP nebude tedy projednáváno vyhodnocení vlivů územního plánu Hrachoviště na udržitelný rozvoj území. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Hrachoviště. Na základě výsledků komunálních voleb do obecních zastupitelstev v říjnu 2022 došlo ke změnám ve vedení samosprávy obce. Nově zastupitelstvo svým usnesením č. 7N/2022 ze dne 01.11.2022 pověřilo člena zastupitelstva pana Tomáše Staňka, aby vykonával funkci určeného zastupitele při procesu pořízení územního plánu. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Hrachoviště dne 29.11.2022 usnesením č. 25N/2022.

Po schválení zadání ÚP došlo též k výběru nového zpracovatele územního plánu. Zastupitelstvo obce Hrachoviště dne 31.01.2023, svým usnesením č. 33N/2023 schválilo jako zpracovatele ÚP Hrachoviště Ing. arch. Dominika Daňka, IČ: 11998156, Hosín 165, 373 41 Hluboká nad Vltavou.

Dne 02.02.2023, dopisem pod č. j. METR 2667/2023 ŠrLu, byl vyzván zpracovatel k vypracování návrhu Územního plánu Hrachoviště pro společné jednání. Návrh pro společné jednání byl pořizovateli doručen v polovině června 2023.

Po překontrolování návrhu s obsahem zadání oznámil pořizovatel dopisem č. j. METR 10759/2023 ŠrLu ze dne 21.06.2023 místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce a oprávněného investora k uplatnění připomínek do 30ti dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále veřejnosti oznámil veřejnou vyhláškou vedenou pod č. j. METR 10760/2023 ŠrLu ze dne 21.06.2023 vystavení návrhu územního plánu pro společné jednání a možnost uplatnění připomínek. Veřejné vyhlášky byly zveřejněny na elektronických i kamenných úředních deskách Městského úřadu Třeboň a Obecního úřadu Hrachoviště. Společné jednání o návrhu územního plánu pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Hrachoviště a sousední obce se konalo dne 18.07.2023 od 09:30 na Městském úřadu Třeboň. Ze společného jednání byl pořizovatelem zhotoven písemný zápis, vedený pod č. j. METR 12258/2023 ŠrLu, který je součástí spisového materiálu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval vyhodnocení všech došlých požadavků. Současně dopisem pod č. j. METR 13884/2023 ŠrLu požádal nadřízený orgán ve vztahu s § 50 odst. 7 stavebního zákona o posouzení návrhu z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a širšími vztahy. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku dotčeného orgánu (AOPK ČR – správa CHKO Třeboňsko) bylo dle § 5 správního řádu, dopisem ze dne 03.01.2024 pod č. j. METR 121/2024 ŠrLu svoláno smírné jednání, které mělo odstranit vzniklé rozpory mezi pořizovatelem a výše uvedeným dotčeným orgánem.

Na smírném jednání, které se konalo na Městském úřadě Třeboň dne 16.01.2024, byly ujasněny požadavky dotčeného orgánu, na jejichž základě bylo nutné návrh ÚP upravit. Z jednání byl pořízen písemný zápis, č. j.

METR 1450/2024 ŠrLu, který je součástí spisového materiálu. Na základě výsledků ze smírného jednání byl návrh ÚP upravován a průběžně konzultován s dotčeným orgánem ochrany přírody. V dubnu 2024 došlo k odsouhlasení upraveného návrhu na základě provedených konzultací, zápisů ze smírných jednání a doplňujících požadavků dotčeného orgánu. V dubnu 2024 byla orgánu ochrany přírody a krajiny zaslána dohoda o vypořádání jeho nesouhlasného stanoviska k podpisu. Podepsáním dohody (vedené pod č. j. METR 6703/2024 ŠrLu) ze dne 16.04.2024 došlo k odsouhlasení upraveného návrhu ÚP po společném jednání.

Poté pořizovatel doplnil odůvodnění ÚP, tak aby mohl zpracovatel připravit návrh ÚP pro veřejné projednání a mohlo být zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona.

Vystavení Návrhu územního plánu a konání veřejného projednání bylo pořizovatelem oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 30.04.2024 pod č. j. METR 7814/2024 ŠrLu zveřejněnou na elektronických i kamenných úředních deskách obce Hrachoviště a Městského úřadu Třeboň s uvedením data (16.06.2024) a místa (společenský sál obecní hospody) konání veřejného projednání. Dále byl Návrh ÚP vystaven k veřejnému nahlédnutí na MěÚ Třeboň, na úřadě obce Hrachoviště a na webových stránkách obou zmiňovaných úřadů. K veřejnému projednání pořizovatel přizval obec Hrachoviště, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Veřejné projednání proběhlo dne 10.06.2024 od 16:00 hodin, ve společenském sále obecní hospody. Všem zúčastněným byl představen návrh ÚP, popsán současný proces pořízení, jeho následné zákonné kroky a zároveň došlo k poučení všech zúčastněných o jejich právech. Námitky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Každý mohl uplatnit připomínky, vše dle § 52 odst. 3) stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu ÚP jeho zpracovatelem. O průběhu veřejného projednání vedl pořizovatel zápis (vedený pod č. j. METR 10661/2024 ŠrLu), který je součástí spisu. Pořizovatel vyhodnotil územní plán i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy. Ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem, pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.

Dne 23.09.2024, v souladu s § 53 stavebního zákona, po odsouhlasení návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek obecním zastupitelstvem a určeným zastupitelem pro územní plánování byla, pod č. j. METR 16564/2024 ŠrLu, dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu rozeslána žádost o zaslání písemných stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek s výzvou k uplatnění do 30 dnů od doručení. K návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek nebyly ze strany dotčených orgánů uplatněny žádná negativní stanoviska.

Následně bylo zpracovatelem a pořizovatelem doplněno odůvodnění a návrh Územního plánu Hrachoviště byl předložen zastupitelstvu obce Hrachoviště k vydání.

Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Hrachoviště návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek a návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním tak, aby bylo možné územní plán schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

Dle § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce Hrachoviště vydalo Územní plán Hrachoviště po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje ČR, s územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výsledky řešení rozporů, se stanovisky dotčených orgánů a se stanoviskem krajského úřadu.

Zastupitelstvo obce Hrachoviště schválilo a vydalo ÚP Hrachoviště dne 30.01.2025. Dne 06.02.2025 byla na úředních deskách Obce Hrachoviště a městského úřadu Třeboň zveřejněna veřejná vyhláška o vydání ÚP Hrachoviště. Územní plán Hrachoviště nabyl účinnosti dne 21.02.2025.

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

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Hrachoviště leží v Jihočeském kraji cca 14 km jižně od Třeboně v nadmořské výšce 458 m n. m.

Obec Hrachoviště je sídlem převážně obytným, se zastoupením základní občanské vybavenosti (sportovní areál, hostinec a obecní úřad). Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí do města Třeboň. Dopravní dostupnost území je zajištěna individuální dopravou. Území obce spadá do působnosti města Třeboň, obce s rozšířenou působností.

Správním územím obce prochází silnice II. třídy – II/154, III. třídy - III/14433.

Území řešené územním plánem je vymezeno velikostí správního území obce Hrachoviště, které se sestává z jednoho katastrálního území (*dále jen „k.ú.“*) Hrachoviště u Třeboně s celkovou rozlohou 490 ha.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury (elektrické vedení, vodovod, kanalizace vč. svých ochranných pásem), prvků ÚSES (nadregionální, regionální i lokální úrovně). Limity využití území, které přesahují hranice správního území obce Hrachoviště, mají zajištěné návaznosti na okolní obce.

Zajištění návazností na sousední správní území:

Jílovice, k.ú. Kojákovice

Návaznost řešení je zajištěna včetně prvků ÚSES. Aktualizace prvků ÚSES dle schváleného plánu ÚSES v CHKO ze září 2023 nemá dopad na sousední katastrální území.

LBK.2 návaznost je zajištěna, neboť ke zúžení lokálního biokoridoru dochází na hranici správního území.



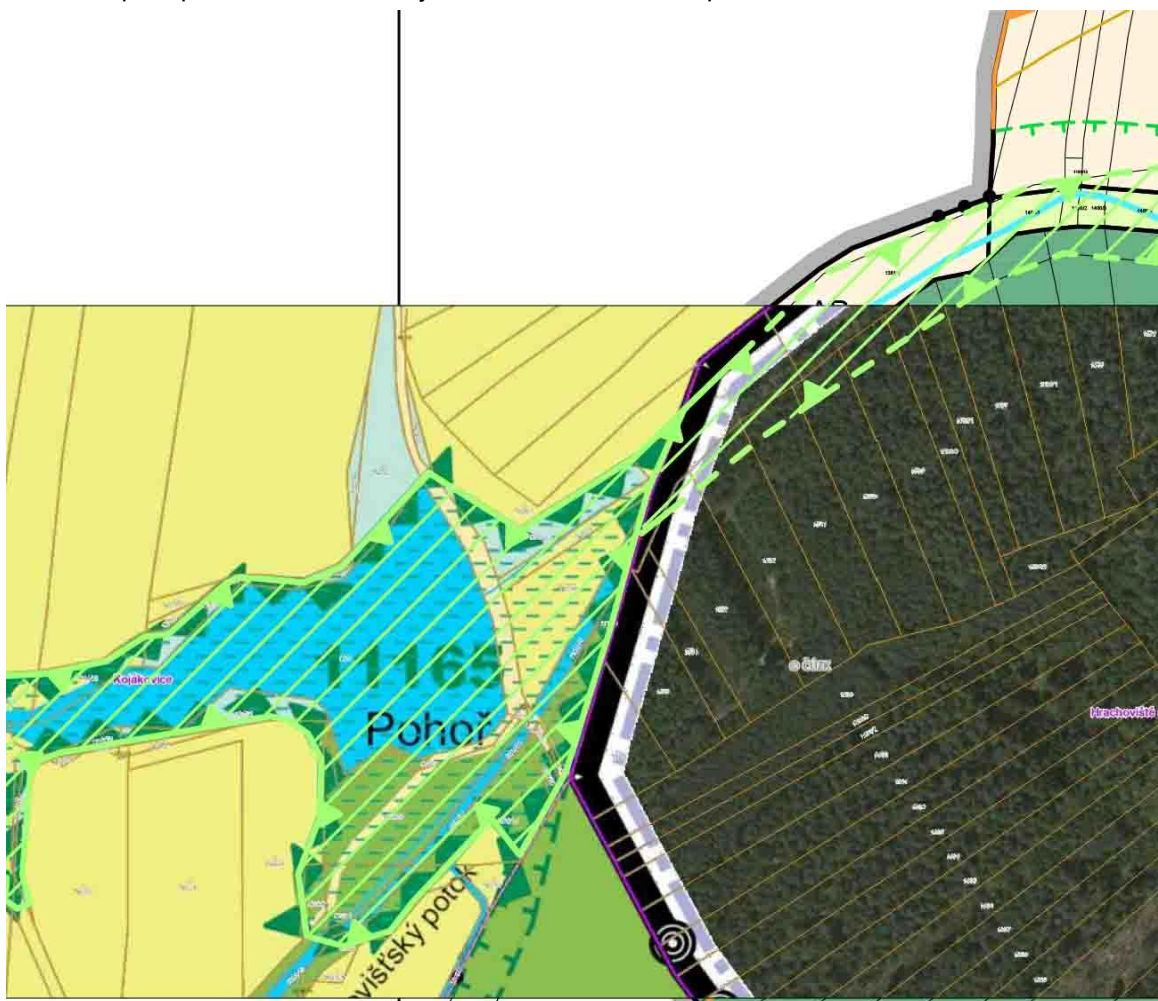
LBK.1 Lokální biokoridor je oproti podkladu ÚSES upraven z důvodu zajištění návazností na sousední správní území. Zpřesnění trasy LBK.1 nemá negativní vliv na funkčnost biokoridoru.



Jílovice, k.ú. Lipnice u Kojákovice

Návaznost řešení je zajištěna včetně prvků ÚSES. Aktualizace prvků ÚSES dle schváleného plánu ÚSES v CHKO ze září 2023 nemá dopad na sousední katastrální území.

LBK.5 je zaústěn na hranici správního území do lokálního biocentra LBC 11165, čímž je zajištěna funkčnost prvků ÚSES a současně návaznost z hlediska širších vztahů. Návaznost je zajištěna bez nutnosti úprav prvků ÚSES. LBK.5 je zakončen na hranici správního území obce.



Třeboň, k.ú. Branná

Návaznost řešení je zajištěna.

Cep, k.ú. Cep

Návaznost řešení není zajištěna, z důvodu aktualizace prvků ÚSES dle schváleného plánu ÚSES v CHKO ze září 2023, z toho důvodu je potřebné zajistit také návaznosti na území sousední obce.



O zajištění návaznosti byla Obec Cep informována a v následující změně vlastní územně plánovací dokumentace se bude touto skutečností zabírat.

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán Hrachoviště nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Veškeré návaznosti jsou zobrazeny ve výkresu širších vztahů.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ÚP Hrachoviště není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (**Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542), **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 1. března 2024. č. 89).

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose.

Řešené území leží ve Specifické oblasti **SOB9**. Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územním plánem Hrachoviště jsou vytvářeny podmínky řešení problému sucha zejména přípuštění v celém správním území opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

Pro obec Hrachoviště vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR ve znění platných aktualizací.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2.2 APÚR

Jelikož se celé správní území obce Hrachoviště nachází na území CHKO Třeboňsko, kde je hlavním cílem ochrany krajina a její ráz, přičemž k typickým znakům krajiny náleží i rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, kulturní a historické stavby a místní zástavba lidového rázu. Z těchto důvodů jsou územním plánem Hrachoviště vytvářeny podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Jedná se například o původní stopu zástavby a její bohatou cestní síť, hmotové řešení troj- až čtyřstranně uzavřených usedlostí, jednotlivé prvky drobné architektury, ať už sakrální či pamětní, rozptýlené skupiny různověkých dřevin v zahradách, na návěsních prostranstvích a podél cest kolem humen nebo listnatá stromořadí podél komunikací.

Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území. ÚP stanovuje podmínky pro změny jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které zajišťují zachování volné krajiny a hodnot území.

Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením a respektováním CHKO Třeboňsko, kdy se jedná o rozsáhlé území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin a s dochovanými památkami historického osídlení. Především tedy ÚP Hrachoviště zachovává harmonickou krajinu a přispívá k udržení a zlepšení přírodního stavu, ekologické stability a ekologických funkcí v řešeném území. Mezi tyto funkce také patří zachování celistvosti krajiny (omezení její fragmentace) a zachování migrační prostupnosti krajiny pro živočichy.

Územní plán zajišťuje místní rozvoj primárního sektoru vymezením ploch zemědělské výroby a zároveň tyto záměry vymezuje mimo kvalitní zemědělské půdy. Ochrana zemědělské půdy je zajištěna minimálními záborů na nezbytnou míru.

ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,

stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

K zajištění ochrany nezastavěného území dochází využitím území, které bezprostředně navazuje na zastavěné území.

ÚP jsou vymezeny záměry významně ovlivňující charakter krajiny (CHKO a soustavy NATURA 2000). Územní plán respektuje stávající strukturu sídel a jejich historickou půdorysnou osnovu. Rozvojové záměry obce jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území, které jsou zastavěným územím přímo obklopeny. Z tohoto důvodu nedojde k ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny.

Řešené území je velmi atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené cykloturistické a turistické trasy a dále jsou vymezené nové, které jsou vedeny po stávajících trasách.

V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupená silnicemi II., III. třídy a místními komunikacemi. S ohledem na malý rozsah navržené zástavby v samotném sídle Hrachoviště se nepředpokládá vliv na zatížení z hlediska veřejné dopravy.

Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

ÚP vytváří předpoklady pro zkvalitnění i technické infrastruktury.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Obec Hrachoviště má komplexně vyřešenou problematiku zásobování vodou a odkanalizování. Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen zejména ve vztahu k návrhovým plochám určených pro novou zástavbu a k doposud nenapojeným objektům.

Územní plán Hrachoviště respektuje Politiku územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací a je s ní v souladu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28.08.2024, avšak dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k výše uvedenému a nezávaznosti nebyl soulad návrhu ÚP s územním rozvojovým plánem posuzován.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

ÚP Hrachoviště není v rozporu se Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění platných aktualizací (**Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8, č. 9, č. 11, č. 4a a č. 13**) Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje). Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“) vyplývají pro řešené území Územním plánem Hrachoviště tyto priority:

- **priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR**

Územní plán Hrachoviště zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Hrachoviště zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Stávající výrobní areály jsou stabilizovány, rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch smíšeného obytného.

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tím, že vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení

a zpestření struktury obce. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím nedošlo ke zneprůstřednění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- **zřesnění vymezení specifických oblastí nadmístního významu – viz kap. c) AZÚR**

Řešené území se nachází ve specifické oblasti **N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko**. V souladu se stanovenými zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na rozvoj hospodářských aktivit, smíšených obytných a sportovně rekreačních funkcí.

Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Řešené území leží ve Specifické oblasti **SOB9**. Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územním plánem Hrachoviště jsou vytvářeny podmínky řešení problému sucha zejména připuštění v celém správním území opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

- **upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. e) AZÚR**

Územní plán Hrachoviště respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v rámci zastavěného území a v minimální možné míře v návaznosti na již urbanizované území. Tím je respektována a chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel.

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

- **stanovení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání jsou rybniční.

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Správní území obce Hrachoviště je zařazeno do typu krajiny **rybniční**. Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa není uvažován. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu. Jsou navržena opatření, jako např. údržba kolem vodních ploch nebo hospodaření za účelem snížení půdní eroze, zvyšující retenční schopnost krajiny.

- **požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - viz kap. h) AZÚR**

viz kapitola b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, této textové části odůvodnění.

Řešení ÚP Hrachoviště je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR Jčk, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Obec Hrachoviště spadá do individuální krajinné oblasti – **Třeboňská**. Návrh územního plánu je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Obec Hrachoviště spadá do krajinného typu 6 – **Rovinatá až plochá zemědělská krajina**, 7 – **Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina**, 8 – **Rovinatá až plochá zemědělsko-lesní krajina** a 11 – **Rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina**.

Územní plán je s těmito typy krajiny v souladu.

Řešení ÚP Hrachoviště je zpracováno v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDIÍ TŘEBOŇSKO - NOVOHRADSKO

Územní plán respektuje parametry vyplývající z architektonické rukověti z Územní studie Třeboňsko – Novohradsko.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Hrachoviště je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje záměry pro smíšené obytné venkovské, výrobu zemědělskou a lesnickou) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajistil vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování přírodních hodnot, členění území sídla do ploch fyzické zástavby a ploch zahrad a ploch veřejné zeleně), pro hospodářský rozvoj (vymezuje záměry pro smíšené obytné venkovské, výrobu zemědělskou a lesnickou) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení ploch občanského vybavení a ploch veřejných prostranství). Zároveň navržené řešení ÚP Hrachoviště uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP vytváří podmínky pro **příznivé životní prostředí** tím, že vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území. Dále stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly stanoveny podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 225/2017 Sb. Jsou nastaveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

ÚP Hrachoviště koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení ÚP Hrachoviště hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze v přeneseném slova smyslu považovat za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, je pro obec přínosem.

ÚP Hrachoviště je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Dále ÚP Hrachoviště stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Stanovení podmínek pro využití ploch uvedené v ÚP Hrachoviště, popř. stanovené v následných územních studiích, by měly zajistit co nejmenší narušení uceleného vnímání zástavby a docílit zachování urbanistických hodnot tohoto území.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu – návrh řešení respektuje CHKO Třeboňsko, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Dále svým řešením stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovil podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhl nové zastavitelné plochy převážně v dosahu technické i dopravní infrastruktury). Tím vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole k) tohoto odůvodnění.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNA PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ (06-08/2023)

DOTČENÉ ORGÁNY BEZ POŽADAVKŮ

1. Ministerstvo životního prostředí – odbor výkonu státní správy STŘED – Č. B.

- souhlasí bez požadavků

2. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000

- souhlasí bez požadavků

- uvedeno, že není požadováno zpracování vlivů na životní prostředí ani soustavu NATURA 2000 (ptačí oblasti a evropsky významné lokality)

3. Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

- souhlasí bez požadavků

DOTČENÉ ORGÁNY, KTERÉ UPLATNILY POŽADAVKY

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu

Požadavek:

S návrhem ÚP Hrachoviště souhlasíme za podmínky opravy zakresu ostatního prognózního zdroje v Koordinačním výkresu a jeho označení v legendě Koordinačního výkresu.

Vyhodnocení:

V návrhu pro veřejné projednání došlo k úpravě hranic ostatního prognózního zdroje.

2. Ministerstvo obrany ČR, odbor ochrany územních zájmů

Požadavek:

Vypustit z návrhu ÚP jev územně analytických podkladů č. 107 (objekt pro obranu státu).

Vyhodnocení:

Prověřeno. Jev 107 (objekt pro obranu státu) se na předmětném území nenachází. Odstraněno z návrhu

3. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí**Požadavky:**

Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem považujeme za nevhodné označení hrází stávajících rybníků jako „zastavěná území“. Tento stav může vést k požadavkům na další stavební záměry v těchto plochách. Navrhujeme, aby byly pozemky s tělesy hrází stávajících rybníků nadále vedeny v jednom funkčním celku se sousedními vodními plochami. **Ad1)**

Vodoprávní úřad se domnívá, že z hlediska podpory retenčních schopností krajiny a možností realizace adaptačních opatření na změny klimatu **není vhodné** striktně omezovat přípustnou velikost nových vodních ploch na pouhých 500 m² ve volné krajině, resp. 200 m² i v zastavěném území. **Ad2)**

V textové části na str. 12 je uvedené (cituji) „Pro další vývoj sídla Hrachoviště jsou dostatečné vodní zdroje kvalitní pitné vody pro celou stávající i nově navrhovanou zástavbu.“ V této souvislosti **upozorňujeme**, že obec Hrachoviště má pro zásobování obyvatel obce k dispozici pouze jednu vrtanou studnu (původní vrt z roku 1964), ze které se odebírá podzemní voda. Vzhledem ke stáří vrtu je vysoké riziko jeho poruchy, např. z důvodu koroze použité výstroje. V případě zhroucení vrtu bude nutné zřídit nový zdroj pitné vody pro obyvatelstvo. Výpadek v dodávce pitné vody může být kromě toho způsoben také potřebou revize či opravy vrtu a s tím spojené nemožnosti podzemní vodu odebírat. Z uvedených důvodů **důrazně doporučujeme** v územním plánu vymezit vhodnou plochu pro umístění náhradního zdroje pitné vody pro obec (pro umístění nového vrtu). **Ad3)**

Zásadně nesouhlasíme s tvrzením na str. 12 kap. „ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD“, kde je uvedeno (cituji): „Odkanalizování obce Hrachoviště je vyhovující. Likvidace odpadních vod bude i nadále řešena stávajícím individuálním řešením.“ (konec citace) **S tímto tvrzením nelze z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem souhlasit**, neboť stávající individuální řešení nejsou až na výjimky dostatečná z hlediska požadované účinnosti. **Ad4)**

Za významný nedostatek návrhu územního plánu považujeme, že nevymezuje potřebnou plochu pro centrální čistírnu odpadních vod (dále „ČOV“). Ve výkresové části ÚP jsou zakreslené pouze trasy stávající nesouvislé kanalizace. Odkanalizování obce by mělo být prioritním veřejným zájmem a plochy pro tyto stavby by měly umožnit v nezbytném případě i vyvlastnění. **Považujeme za nezbytné vymezit vhodnou plochu pro umístění obecní ČOV a zvážit vymezení koridorů pro veřejnou splaškovou kanalizaci.** **Ad5)**

V textu na str. 12 je dále věta (cituji) „ÚP navrhuje oddělit meliorační vody od vod splaškových a to tak, že stávající zatrubněné části melioračních svodnic budou použity pouze pro převedení melioračních a přívalových vod přes území obce.“ (konec citace) Tato věta nedává v dalších souvislostech smysl. Jestliže není v obci oddílná kanalizace a územní plán říká, že odpadní vody budou i nadále řešeny stávajícím individuálním způsobem, tak není jak a kam splaškové vody od melioračních vod oddělit. Současně není jasné, co autor myslí melioračními svodnicemi. Obcí neprochází žádné hlavní odvodňovací zařízení, které by bylo možné nazvat svodnicí. Mohou tím být snad myšlené jen stávající nesouvislé úseky dešťové kanalizace, které většinou vznikly zatrubněním cestních příkopů. **Ad6)**

V textové části územního plánu musí být uvedeno, že dokud nebude v obci Hrachoviště vybudována veřejná kanalizace s centrální ČOV, **musí mít veškeré novostavby zajištěné zneškodňování odpadní vody v souladu s platným vodním zákonem** (nyní zákon č. 254/2001 Sb. o vodách). **Upozorňujeme**, že podle ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona musí být pro jakoukoliv stavbu před jejím povolením (dle charakteru stavby) zajištěno zásobování vodou a zabezpečeno zneškodňování splaškových odpadních vod, což znamená, že v případě nedostupnosti kanalizace s centrální ČOV je přípustné odpadní vody čistit domovních ČOV s následným vypouštěním přečištěných odpadních vod do vod povrchových případně do podzemních vod. Pouze v případě technické neproveditelnosti předchozích způsobů se připouští možnost odpadní vody akumulovat v bezodtokové jímce (žumpě) s dostatečnou kapacitou a následně veškeré odpadní vody z jímky vyvážet na ČOV s dostatečnou kapacitou k jejich zneškodnění. Tyto zákonem dané zásady **požadujeme** převzít do Územního plánu. **Ad7)**

V odstavci na str. 12, který se týká dešťových vod, se uvádí, že (cituji) „V rámci retence jsou v obci Hrachoviště realizovány dešťové zdrže.“ (konec citace) Není zřejmé, jaké zdrže jsou tím myšlené. Pro jakékoliv stavební záměry předepisuje vodní zákon **povinnost hospodařit se srážkovými vodami**. Hospodařit znamená srážkové vody přednostně zadržovat a využívat, zasakovat nebo vypařovat na pozemku jejich dopadu, pokud to z prokazatelných důvodů není možné nebo dostatečné, pak lze srážkové vody regulovaně vypouštět přes retenční objekt do vhodného recipientu (do vodního toku, či do dešťové kanalizace, popřípadě do jednotné kanalizace). **Ad8)**

Na str. 13 kap. „ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD“ končí větou: (cituji) „Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.“ (konec

citace). Toto tvrzení je pravda pouze částečně, neboť - platné znění Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje (PRVKUK) na stránkách <https://gisportal.kraj-jihoceskv.gov.cz/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=468764d4866c4b56a87a8e05c0ab0c8f> počítá kromě předpokládaných tras splaškové kanalizace také s umístěním centrální ČOV. **Ad9)**

Požadujeme územní plán v kapitole „ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD“ a v odpovídajících výkresech přepracovat podle výše uvedeného.

Požadujeme doplnit prvek lokálního biokoridoru (ÚSES) podél Hrachovišťského potoka od Hrachovišťského rybníka směrem na rybník Pohoř v k.ú. Kojákovice. Tento biokoridor vhodně propojí lokální biocentrum rybníka Pohoře s lokálním biocentrem Klabouch. **Ad10)**

V textové části požadujeme vypustit, že pro plochu Z. 11 je třeba zohlednit III. zónu CHKO Třeboňsko, protože tato plocha se nenachází v CHKO Třeboňsko. **Ad11)**

Na stranách 10 a 14 změnit, že se „Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek“ za možnost sázet dřeviny i na silničním pozemku při respektování ochranných pásem dopravní infrastruktury. V současné době se zcela běžně na silniční pozemky výsadby umísťují. **Ad12)**

V severní části území se nachází v ochranném pásmu lesa resp. v těsném sousedství lesních ploch, nově vymezené zastavěné plochy. Byť jsou umístěny ve vodní ploše a jedná se o tělesa hrází rybníků, nesouhlasíme obecně s takovýmto umístěním zastavěných ploch v těsné blízkosti lesa a navrhuje ponechat hráze ve vodní ploše bez vyznačení zastavěné plochy, která evokuje k využití dalších stavebních záměrů, které nejsou v souladu se zájmy chráněnými lesním zákonem. Zároveň by tím došlo k ujednocení se situací ostatních rybníků, které nemají hráz vylišenou jako samostatnou parcelu a jejich využití v rámci území je naprosto totožné. **Ad13)**

Dále navrhuje upravit přípustné využití LU (plochy lesní všeobecné) popř. i pro AP a MU (pole a trvalé travní porosty, plochy smíšené nezastavěného území), tak aby stavby pro myslivost byly definovány zvlášť jako nezbytné stavby pro myslivost (např. krmelce, posedy pozorovatelný, kazatelny) - **mohou být jimi pouze jednoduché stavby tradičního charakteru dle definice uvedené v textové části ÚP Hrachoviště (str. 20)**. Úpravu požadujeme z důvodu zamezení zneužívání těchto staveb k úpravě k pobytovým účelům. Ve výčtu přípustného využití by mohlo být vyjmenováno i umístění včelínů bez pobytových místností. **Ad14)**

Umístění drobných vodních ploch na pozemcích určených k plnění funkcí lesa je v zájmu chráněném lesním zákonem (pro zvýšení retence vody na PUPFL) a do velikosti 2 ha mohou být vodní plochy zahrnuty přímo do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Do přípustného využití ploch LU je tedy možné zahrnout i vodní plochy až do velikosti 2 ha. **Ad15)**

Vyhodnocení:

Ad1)

Požadavku nelze vyhovět. Zastavěné území je vymežováno dle § 58 stavebního zákona. Konkrétně v § 58 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno: „Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví“.

Definice zastavěného stavebního pozemku zní dle stavebního zákona takto: „zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“. Pojem stavební parcela definuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“).

Dle § 2 katastrálního zákona se stavební parcelou rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Hráze rybníků, v severní části správního území, jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří.

Z výše uvedených důvodů je zastavěné území vymezeno správným zákonným postupem a nebude měněno. Dále je nutné doplnit, že pro hráze rybníků jsou stanoveny podmínky využití území pro plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné“. V těchto plochách s rozdílným způsobem využití je přesně definováno, jaké stavební záměry lze v dané ploše realizovat. Tělesa hrází jsou tudíž vedeny stejně jako sousední vodní plochy. Umísťování konkrétních záměrů je pak otázkou dalších povolovacích procesů, při nichž mohou dotčené orgány uplatňovat další požadavky.

Ad2)

Domněnka dotčeného orgán byla vzata na vědomí.

Ad3)

Nebyla zpracovatelem prověřena vhodná plocha pro umístění náhradního zdroje pitné vody pro obec (vrt), Dle názoru pořizovatele se jedná o velmi složitý a sofistikovaný proces, u kterého je zapotřebí mnoha odborníků a speciálních zařízení k vyhledání vody. Vyhledávání vody má své určité postupy, které mají několik fází, jako jsou např. hydrogeologický průzkum území, analýza terénu a pedologických poměrů, atd. Obecně plochy s rozdílným způsobem využití umožňují realizace této veřejné technické infrastruktury jako je právě např. vrt pro potřeby zásobování obce pitnou vodou. Územní plán tedy dostatečně umožňuje a nijak nezabraňuje možnosti vymezení náhradního zdroje vody. Dle výše uvedeného se jedná o rozsáhlou problematiku a z hlediska efektivity je nejlepší konkrétní vymezení lokalit pro vrty a náhradní zdroje vody řešit v navazujících řízeních.

Ad4)

Tvrzení na str. 12 bylo upraveno dle skutečnosti, která je známa z praxe místně příslušného vodoprávního úřadu. Stávající individuální řešení zneškodňování odpadních vod není až na výjimky dostatečné z hlediska požadované činnosti.

Ad5)

Obec Hrachoviště v rámci svého rozpočtu není schopna realizovat čistírnu odpadních vod. Zpracovatel může prověřit možnost vymezení plochy pro umístění ČOV, včetně vymezení koridoru pro veřejnou splaškovou kanalizaci a zvážit vhodnost jejich navržení jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Tato skutečnost by mohla případně samosprávě výrazně pomoci s možností čerpání dotačních titulů na realizaci vlastní ČOV.

Po konzultaci s určeným zastupitelem si obec v současné době nepřeje konkrétní vymezení plochy pro ČOV ani veřejně prospěšné stavby s ní spojené. Nejsou ze strany obce evidovány žádné studie o vhodné lokalitě pro umístění a z hlediska rozpočtu není ani možné v současnosti o ČOV uvažovat. V případě, že by byl záměr ČOV aktuální, bude plocha pro potřeby ČOV vymezena změnou územního plánu na základě konkrétních a specifických podkladů o vhodné lokalitě pro umístění ČOV.

Ad6)

Uvedený výrok byl zpracovatelem znovu prověřen a po úvaze vypuštěn.

Ad7)

Bylo převzato do územního plánu dle požadavku dotčeného orgánu. Došlo k zakomponování do textové části odůvodnění konkrétně do kapitoly K) Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod.

Ad8)

Znění ohledně zdrží pro retenci bylo znovu prověřeno a po úvaze vypuštěno. Dále bylo doplnění znění týkající se hospodaření s dešťovými vodami do textové části odůvodnění dle požadavku dotčeného orgánu.

Ad9)

Po prověření z textové části vypuštěno.

Ad10)

Zpracovatel prověří možnost vymezení nového lokálního biokoridoru a navrhl vhodné řešení s ohledem na požadavek dotčeného orgánu. V souvislosti s aktualizovaným plánem ÚSES, který si nechalo zpracovat CHKO Třeboňsko a který je platný od září 2023 byla provedena revize ÚSES v celém správním území.

Ad11)

Z tabulky na str. 11 u zastavitelné plochy Z.11 bylo vypuštěno „zohlednit III. zónu CHKO Třeboňsko“.

Ad12)

Po prověření a zohlednění požadavku CHKO na vypuštění bylo z textové části zcela vypuštěno.

Ad13)

Návrh územního plánu Hrachoviště pro společné jednání nenavrhuje v severní části území, v ochranném pásmu lesa, žádné nové zastavitelné plochy. Dotčený orgán ochrany lesa zjevně zaměnil pojem zastavitelná plocha a zastavěné území. Problematika vymezení zastavěného území v severní části správního území je podrobněji řešena ve vyhodnocení stanoviska orgánu životního prostředí výše, konkrétně v bodu Ad1). Vymezení zastavěného území v řešené lokalitě nebylo měněno, protože je navrženo v souladu s platnými zákonnými předpisy. Skutečnost, že jiné rybníky nemají samostatně vylišenou hráz, jako zastavěné území je z důvodu, že jiné rybníky nejsou v katastru nemovitostí vedeny jak zastavěné plochy a nádvoří. V tomto případě nebylo dotčenému orgánu vyhověno.

Ad14)

Nebylo propisováno do podmínek k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití. Definice pojmu je dostačující na str. 20 výrokové části, v kapitole F) týkající se stanovených podmínek.

Ad15)

Do přípustného využití u plochy s rozdílným způsobem využití „Lesní všeobecné“ byla doplněna možnost umístění drobných vodních ploch určených k plnění funkcí lesa (zvýšení retence vody na pozemcích určených k plnění funkcí lesa) do velikosti 2 ha.

4.	Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje
Požadavky:	
KHS Jč kraje upozorňuje, že nedílnou součástí navazujících řízení musí být vyhodnocení souladu záměrů s požadavky vyplývajícími z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.	
Pokud nebude v následných povolovacích procesech doloženo, že hluk z provozu navržených záměrů - staveb bude splňovat požadavky vyplývající z § 30 a zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a tedy, že budou dodrženy hygienické limity hluku, nevydá KHS Jč kraje k záměrům - stavbám souhlasné závazné stanovisko.	
Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.	
Vyhodnocení:	
Jedná se o věc spojenou s navazujícími řízeními při umisťování a povolování konkrétních staveb. Upozornění bylo vzato na vědomí, ale z výše uvedeného nebylo zapracováno do textové části ÚP.	

5.	Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Třeboňsko
Vydáno nesouhlasné stanovisko. Nahrazuje dohoda ze dne 16.04.2024 vedená pod č. j. 6703/2024 ŠrLu, viz níže v textové části.	

6.	Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje územního plánování a stavebního řádu, odd. územního plánování
Požadavky:	
Jelikož ÚP Hrachoviště žádné zábory lesních pozemků nenavrhuje a koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu se ve správním území obce nenachází, požaduje krajský úřad odstranit mylně uvedenou informaci uvedenou v posouzení souladu návrhu ÚP Hrachoviště s republikovými prioritami a to, že jsou vymezeny zábory lesních pozemků z důvodu nadmístního významu pro plochy dopravních koridorů a že ÚP respektuje záměry na rozvoj dopravní infrastruktury převzaté z AZÚR.	
Vyhodnocení:	
Mylně uvedená informace byla z návrhu ÚP odstraněna.	

DOHODA s AOPK ČR, Správou CHKO Třeboňsko po společném jednání
--

Dohoda vedená pod č. j. METR 6703/2024 ŠrLu, podepsaná oběma stranami dne 16.04.2024
V rámci společného jednání bylo pořizovateli doručeno nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny (vedené pod č. j. 03969/JC/23, ze dne 17.08.2023), v němž dotčený orgán požadoval úpravy. Na základě uvedeného nesouhlasného stanoviska bylo svoláno s dotčeným orgánem smírné jednání, které se konalo dne 16.01.2024. Dle výsledků ze smírného jednání došlo k úpravě dokumentace ÚP Hrachoviště pro veřejné projednání.
<u>Dohodnuté řešení nesouhlasného stanoviska uplatněného dotčeným orgánem:</u>

1. Byla znovu prověřena stopa sídla tak, aby byla zachována struktura, půdorysná stopa a charakter stávající rozvolněné zástavby. Byly provedeny úpravy a redukce navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci celého sídla (viz znázornění níže).

Návrh pro společné jednání

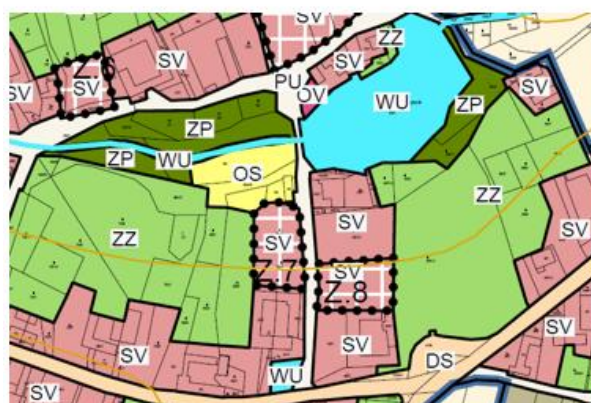


Návrh pro veřejné projednání

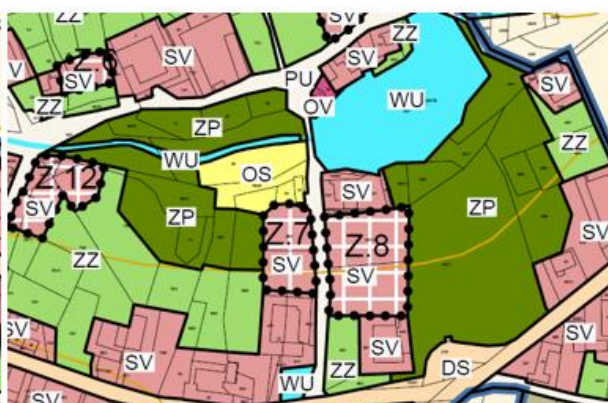


2. Velikost stavebního pozemku se navýšila na 900 m².
3. Výšková hladina zástavby se snížila na 9,00 m (kompromis mezi obcí, zpracovatelem a AOPK ČR).
4. Regulativy pro drobné stavby zůstávají beze změn, jak jsou uvedeny v návrhu pro společné jednání. Nově byly upraveny lokality v grafické části z původní ZZ na ZP (viz znázornění níže).

Návrh pro společné jednání



Návrh pro veřejné projednání



5. V textové části výroku u ploch dopravy silniční (DS) byl vypuštěn z přípustného a podmíněně přípustného využití text „hromadné a řadové garáže“.
6. V textové části výroku u ploch „WU“ byl vypuštěn text „přístaviště a jiná sportovní zařízení“.
7. Definice pojmu sklady krmiva u rybníků byla rozšířena o text „a sociálních zařízení“. Dále bylo na smírném jednání zpracovatelem vysvětleno, že se pojmy v textu vzájemně nevylučují.
8. Do urbanistické koncepce a ploch LU, WU, AP a MU doplněno jako nepřipustné: „karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy, uzavřené objekty kotvené nebo volně plovoucí na hladině, kontejnery, stavební buňky, tzv. tiny houses, vagony, mobilní buňky, skříně z nákladních vozidel, týpí, jurty, obytné posedy apod., které slouží k obývání a rekreačním účelům“.
9. Upravena definice pojmu nezbytná technická infrastruktura na znění:
 - „- technická infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování
 - v oblasti elektrické energie: sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování, a to pouze v rámci rozvodné či distribuční sítě propojující zastavěné území či napojení pozemků a nemovitostí ležících v zastavěném území a zastavitelné ploše nebo rybochovných rybníků ležících ve volně

*krajně pouze pro účely provzdušňování nadržené vody, výlovy apod., nepřipustné je umístění pilířků elektrické sítě (kapličkám) ve volné krajině.
- není výroba elektrické energie.“*

10. Změna vymezení plochy územní rezervy v severní části sídla Hrachoviště. Vyřešeno grafickou úpravou tak, že se v původně vymezené ploše rezervy (celá pro bydlení) u bašty vymezila část rezervy pro zeleň parky a parkově upravené plochy (viz znázornění níže).

Návrh pro společné jednání

Návrh pro veřejné projednání



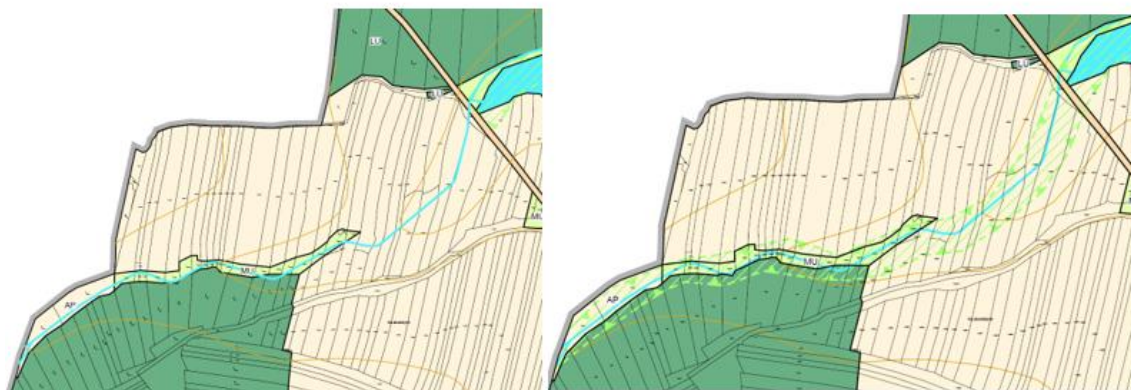
11. V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly vymezeny interakční prvky, které jsou graficky znázorněny i v hlavním výkrese a uvedeny v textové části výroku jako součást územního systému ekologické stability.

Celkem vymezeny tři nejvýznamnější prvky, označené jako IP.1 Jesenský rybník, IP.2 oboustranné stromořadí podél komunikace a IP.3 oboustranné a částečně jednostranné stromořadí podél komunikace.

12. Byl převymezen (protažen) původně vymezený lokální biokoridor (LBK.2) tak, že došlo k zajištění provázanost na sousední správní území (viz znázornění níže). Zároveň došlo i k aktualizaci vymezeného ÚSES dle nově schváleného plánu ÚSES, který si AOPK ČR nechala zpracovat a je platný od září 2023.

Návrh pro společné jednání

Návrh pro veřejné projednání



13. Odstavec na str. 10 výrokové části „Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN“ byl z textové části odstraněn.

14. Sousloví „stavby dráhy“ bylo z textové části odstraněno.

15. Odrážka týkající se nových objektů, u pojmu mobilheim na str. 20 byla vypuštěna.

16. U pojmu „lehký přístřešek“ a „seník“ na str. 20 se doplnilo do popisu „bez pobytových místností“.

17. U pojmu „skladů krmiva u rybníků“ na str. 20 se doplnilo „V objektu nelze zřizovat sociální zázemí“.

18. Kaple s věží na návsi doplněna jako architektonická a kulturní hodnota do koordinačního výkresu (viz znázornění níže) a textové části výroku (str. 6 – urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty).



19. Do textové části výroku doplněn ke každé zastavitelné ploše počet rodinných domů.

Potvrzením/podpisem dohody byl vyjádřen souhlas s výše uvedeným navrhovaným řešením nesouhlasného stanoviska vedeného pod č. j. 03969/JC/23, ze dne 17.08.2023 uplatněného v souladu s § 50 stavebního zákona a dohodnutým řešením.

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÁ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ (04-06/2024)

DOTČENÉ ORGÁNY BEZ POŽADAVKŮ

1.	Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, odd. ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES
- souhlasí bez požadavků	

2.	Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje
- souhlasí bez požadavků	

DOTČENÉ ORGÁNY, KTERÉ UPLATNILY POŽADAVKY

1.	Ministerstvo průmyslu a obchodu
Požadavek: <i>S návrhem ÚP Hrachoviště souhlasíme za podmínky opravy označení ostatního prognózního zdroje v legendě Koordinačního výkresu.</i>	
Vyhodnocení: V legendě koordinačního výkresu uvedené „ložisko nerostných surovin“ bylo nahrazeno za „ostatní prognózní zdroj“.	

2.	Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí
Požadavek: <i>Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem souhlasíme s upravenou textovou částí týkající se individuálního zneškodňování odpadních vod a hospodaření se srážkovými vodami. Do návrhu územního plánu nebyly zapracovány připomínky vodoprávního úřadu na vymezení ploch pro umístění technické infrastruktury pro čištění odpadních vod a vhodné plochy pro umístění náhradního zdroje pitné vody pro obec, což považujeme za zásadní nedostatek, neboť odkanalizování obce a zásobování obce pitnou vodou by mělo být prioritním veřejným zájmem, jak již bylo zmíněno ve vyjádření ke konání společného jednání o návrhu územního plánu Hrachoviště, které bylo vydáno pod našim č. j. METR 11033/2023 UhKI ze dne 07. 08.2023.</i>	
<i>Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem nemáme k návrhu Územního plánu Hrachoviště pro veřejné</i>	

projednání další připomínky.

Vyhodnocení:

Nebyla zpracovatelem prověřena vhodná plocha pro umístění náhradního zdroje pitné vody pro obec (vrt). Dle názoru pořizovatele se jedná o velmi složitý a sofistikovaný proces, u kterého je zapotřebí mnoha odborníků a speciálních zařízení k vyhledání vody. Vyhledávání vody má své určité postupy, které mají několik fází, jako jsou např. hydrogeologický průzkum území, analýza terénu a pedologických poměrů, atd. Obecně plochy s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci této veřejné technické infrastruktury jako je právě např. vrt pro potřeby zásobování obce pitnou vodou. Územní plán tedy dostatečně umožňuje a nijak nezabraňuje možnosti vymezení náhradního zdroje vody. Dle výše uvedeného se jedná o rozsáhlou problematiku a z hlediska efektivity je nejlepší konkrétní vymezení lokalit pro vrty a náhradní zdroje vody řešit v navazujících řízeních.

Obec Hrachoviště v rámci svého rozpočtu není schopna realizovat čistírnu odpadních vod. Po společném jednání byla problematika konzultována jak se zpracovatelem ÚP, tak se zástupci obce.

Po konzultaci s určeným zastupitelem si obec v současné době nepřeje konkrétní vymezení plochy pro ČOV ani veřejně prospěšné stavby s ní spojené. Nejsou ze strany obce evidovány žádné studie o vhodné lokalitě pro umístění a z hlediska rozpočtu není ani možné v současnosti o ČOV uvažovat. V případě, že by byl záměr ČOV aktuální, bude plocha pro potřeby ČOV vymezena změnou územního plánu na základě konkrétních a specifických podkladů o vhodné lokalitě pro umístění ČOV.

STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU

1.	Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, odd. územního plánování
----	--

Souhlasí bez požadavků. Návrh ÚP neobsahuje nedostatky.

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

Na základě návrhu zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Orgán ochrany přírody Správa CHKO Třeboňsko ve svém stanovisku ze dne 13.10.2022, vedeném pod č. j. 03567/JC/22, vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nacházejících se na území CHKO Třeboňsko a ptačí oblasti Třeboňsko, jakožto součásti území soustavy NATURA 2000.

Stejně tak Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, oddělení SEA, svým stanoviskem ze dne 10.10.2023, vedeným pod č. j. 122184/2022 vyloučil významný vliv na životní prostředí, a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů.

Z výše uvedeného vyplývá, že vyhodnocení vlivu na životní prostředí, udržitelný rozvoj ani na soustavu NATURA 2000 nemuselo být zpracováno.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

V návaznosti na kapitolu g) se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu g) se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-5) uvedenými ve vyhl. č. 500/2006 Sb., v příloze 7 části II. bod b)

Zadání Územního plánu Hrachoviště bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Hrachoviště ze dne

29.11.2022 pod č. usn. 25 N/2022.

ÚP Hrachoviště je zpracován v souladu se zadáním a podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce.

Zadání bylo splněno s tímto výsledkem:

A. Základní koncepce rozvoje - požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- respektuje a upřesňuje požadavky vyplývající z APÚR a AZÚR,
- dodržuje návaznosti z hlediska širších vztahů,
- respektuje požadavky vyplývající z ÚAP,
- prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury,
- chrání a rozvíjí existující hodnoty území,
- respektuje požadavky zvláštních právních předpisů,
- respektuje územní studii Třeboňsko – Novohradsko, včetně Architektonické a Urbanistické rukověti

A1. Urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky jsou splněny.

A2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Veřejné prostranství: splněno
Silniční doprava: splněno
Cyklistická doprava: splněno
Technická infrastruktura: splněno
Nakládání s odpady: splněno
Občanské vybavení: Územním plán nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost.

A3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Navrhnout prvky ÚSES: splněno
Přírodní hodnoty: splněno

B. Územní rezervy - požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky jsou splněny.

C. Veřejně prospěšné stavby a asanace - požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (dále jen „VPS“), veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky jsou splněny.

D. ÚS, RP, DP - požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky jsou splněny.

E. Varianty - případný požadavek na zpracování variant řešení

Nebylo požadováno.

F. Požadavky na uspořádání návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky jsou splněny.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Nebylo požadováno.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

splněno

Ozn.	Problém	Řešení
Phr-1	Absence izolační zeleň. Okolo zemědělského areálu na kraji obce by bylo vhodné doplnit izolační zeleň. Není zpracovaný ÚP.	Okolo zemědělského areálu z východní strany byla okolo silnice po levé straně doplněna izolační zeleň Plocha je vymezena jako plocha změny v krajině (K.1) zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)
Phr-2	Absence ČOV. Není zpracovaný ÚP.	Likvidace odpadních vod bude i nadále řešena stávajícím individuálním řešením. Hlavním důvodem je skutečnost, že se neuvažuje s rozsáhlou výstavbou. Navržené plochy k zástavbě pouze doplňují historický vývoj obce.

Požadavky vyplývající z podnětů fyzických a právnických osob

Požadavky jsou splněny.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

V současné době obec Hrachoviště nemá územní plán. Pro správní území obce je vymezeno pouze zastavěné území, které zastupitelstvo obce Hrachoviště schválilo svým usnesením č. 14/2015 ze dne 09.06.2015 s nabytím účinnosti 05.08.2015.

Zastupitelstvo obce Hrachoviště rozhodlo svým usnesením č. 5/2021 ze dne 02.02.2021 o pořízení Územního plánu Hrachoviště. Hlavním důvodem pořízení je výrazný stavební vývoj v posledních 3 letech a poptávka po další nové výstavbě na území obce.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady zejména pro kvalitní bydlení. Dále je v návrhu umožněno rozšíření ploch veřejného prostranství. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj technické a dopravní infrastruktury.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Hrachoviště, které je tvořeno jedním katastrálním územím. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území.

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 3. 2023 dle § 58 stavebního zákona.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- sídlo Hrachoviště a samostatná zastavěná území v blízkosti sídla.
- zastavěné území v severní části správního území – hráze rybníků Malý pod vsí a Velký pode vsí.

Zastavěné území bylo vymezeno na základě provedených průzkumů a schváleného vymezeného zastavěného území.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A OCHRANY HODNOT

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je nutné u stávajících i navrhovaných ploch zástavby zachovávat současný charakter obce. Pro ochranu hodnot jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu plynoucí z ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny zákona, a to na základě identifikovaných a jasně definovaných hodnot území – urbanistických, architektonických, přírodních apod. Jedná se například o původní stopu zástavby a její bohatou cestní síť, hmotové řešení troj- až čtyřstranně uzavřených usedlostí, jednotlivé prvky drobné architektury, ať už sakrální či pamětní, rozptýlené skupiny různověkých dřevin v zahradách, na návesních prostranstvích a podél cest kolem humen nebo listnatá stromořadí podél komunikací.

Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území musí platit respektování dominantních znaků venkovské zástavby, které jsou spatřovány především v dochované struktuře sídla – okrouhlice se zástavbou čtyřstranně plně uzavřených dvorců tzv. „vierkantů“ kolem protáhlé široké návsi s rybníkem, později doplněné drobnějšími usedlostmi a hřištěm. Charakter zástavby kromě její struktury tvoří samotné usedlosti – „vierkantý“ (čtyřstranně plně uzavřené dvorce) s dvouštítem průčelím a průjezdem v propojovacím traktu, nebo drobnější uzavřené statky s rovněž dvouštítem průčelím tentokrát propojeným ohradní zdí s brankou a branou. Zastřešení je řešeno symetrickými sedlovými střechami, čímž vynikají štíty v hlavním průčelí. Vybrané dochované (co nejméně představované) objekty by měly být označeny jako kulturní hodnoty, náležitě chráněny a předkládány jako vzor nové stavební činnosti. Základními znaky venkovských stavení je jednak přízemní objekt na protáhlém obdélníkovém půdorysu v poměru stran 1:2, který je povětšinou doplněn dalšími shodnými objekty seskupenými kolem uzavřeného dvora a dále zastřešení symetrickou sedlovou střechou či střechami o sklonu v rozmezí 38 – 45°, který umožňuje zbudování obyvatelného podkroví. Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území je tedy žádoucí návrat k venkovským strukturám.

Výšková hladina zástavby – Vzhledem k tomu, že v sídle převládá nízkopodlažní zástavba maximálně s využitelným podkrovím, musí být výšková hladina nové zástavby na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných vždy vztažena k venkovskému nízkopodlažnímu objektu. Výšková hladina u nízkopodlažní nové zástavby tedy nesmí být nižší ale ani vyšší než průměrná hladina stávající zástavby, tedy pouze 1 NP a obyvatelné podkroví (tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou – do sklonu střechy 38°, nebo malometrážní mobilní domy do charakteru venkovské zástavby nezapadají, neboť se hmotově odlišují).

Struktura zástavby – V souvislosti se stávající strukturou sídla a jejím maximálním zachováním, je zastavěné území i zastavitelné plochy vymezeny do více ploch s rozdílným způsobem využití, a to s rozlišením ploch fyzické zástavby a ploch zahrad a veřejných prostranství.

Charakter zástavby – Charakter nové zástavby na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných musí respektovat typ zástavby daného místa a vycházet z něj. Je nutné zachovat charakter dvorcových usedlostí a veškeré doplňkové stavby jako garáž, technické zázemí, zahradní pergolu apod. seskupit do jednoho objektu se společným zastřešením a vhodně jím doplnit objekt rodinného domu např. orientací celé stavby do tvaru písmen „U“ či „L“.

Jelikož charakter a strukturu zástavby a její vliv na krajinný ráz významně určují také tvar a výměra stavebních pozemků stejně jako intenzita jejich využití, jsou z těchto důvodů popsány ve výrokové části kapitole *c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*, kde jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání ideální tvar a rozmezí výměry budoucích stavebních pozemků venkovského typu a podíl plochy přípustné k zastavění (budoucí stavební parcely) z celkové plochy stavebního pozemku. Dále jsou stanoveny ve výrokové části kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití*, a to z důvodu zamezení nevhodného využívání zastavitelných pozemků.

Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb obyvatel místních, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

ÚP Hrachoviště je navržen tak, aby byl i nadále zachován charakter území, díky kterému byla CHKO Třeboňsko vyhlášena. Tedy v souladu s ust. § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kdy se

jedná o rozsáhlé území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin a s dochovanými památkami historického osídlení. Především tedy ÚP Hrachoviště zachovává harmonickou krajinu a přispívá k udržení a zlepšení přírodního stavu, ekologické stability a ekologických funkcí v řešeném území. Mezi tyto funkce také patří zachování celistvosti krajiny (omezení její fragmentace) a zachování migrační propustnosti krajiny pro živočichy.

Podle ust. § 26 odst. 1 písm. i) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je na území CHKO Třeboňsko zakázáno měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany CHKO Třeboňsko, tedy s ust. § 1 odst. 2 Výnosu Ministerstva kultury ČSR č. j. 22737/79, o zřízení CHKO Třeboňsko. ÚP Hrachoviště je navržen v souladu s posláním CHKO Třeboňsko viz ust. § 1 odst. 2 a ust. § 2 odst. 1 písm. a) Výnosu Ministerstva kultury ČSR č. j. 22737/79, o zřízení chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.

Podle ust. § 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Hrachoviště respektuje zákazy stanovené pro II. zónu odstupňované ochrany CHKO Třeboňsko, jako např. nevymezuje plochy pro farmové chovy zvířete či pro činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu.

V souladu s částí čtvrtou zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Hrachoviště zajišťuje územní ochranu evropské soustavy Natura 2000, konkrétně na území obce Hrachoviště ptačí oblasti Třeboňsko (viz Nařízení vlády č. 80/2004 Sb., kterým se vymezuje Ptačí oblast Třeboňsko).

V souladu s ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Hrachoviště dále respektuje zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristiku určitého místa či oblasti, tedy krajinný ráz a jeho stanovenou ochranu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, mohou být tedy prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody (Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR) dohodnuty ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Podle ust. § 3 odst. 1 písm. b) a ust. § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Hrachoviště v řešeném území respektuje významné krajinné prvky a zajišťuje jejich ochranu, a to před poškozováním a ničením.

Podle ust. § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Hrachoviště v řešeném území zajišťuje ochranu stávajících dřevin před poškozováním a ničením. Dřevina rostoucí mimo les je podle ust. § 3 odst. 1 písm. i) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny strom či keř rostoucí jednotlivě i ve skupinách ve volné krajině i v sídelních útvarech na pozemcích mimo lesní půdní fond.

Na základě ust. § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Hrachoviště respektuje zásady uvedené v platném Plánu péče o CHKO Třeboňsko na období 2018–2027 schváleném Ministerstvem životního prostředí protokolem ze dne 7. 2. 2018 pod č. j. MPZ/2017/620/776 (dále jen „Plán péče“), který je odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody, navrhuje opatření na zachování nebo zlepšení stavu předmětů ochrany CHKO Třeboňsko.

Podle ust. § 63 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Hrachoviště zachovává podmínky pro přístup do krajiny, a to zachováním veřejně přístupných účelových komunikací, tradičních stezek a pěšin využitelných pro pěší i cyklisty.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura. Jde o návaznost obce na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou ochranná pásma veškerých stávajících a nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, elektřina...).

Civilizační hodnoty území:

- dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území: silnice II. a III. třídy, sítě místních komunikací, turistické a cyklistické trasy;
- plochy a koridory technické infrastruktury: elektrické vedení včetně trafostanic, vodovodní systém (vodní zdroje, vodojemy, čerpací stanice, vodovodní řady), kanalizační síť (kanalizace dešťová, splašková, jednotná), radiokomunikační vedení a zařízení;
- občanská vybavenost: sportovní areál, hostinec a obecní úřad.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na vymezené přírodní hodnoty a jejich ochranu, zejména s ohledem na zákon o ochraně přírody a krajiny. Dále je koncepce uspořádání krajiny zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístování přívěsů a maringotek, větrných a fotovoltaických elektráren a systémů, jakožto nevhodných záměrů v území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umístování staveb v krajině. Při umístování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES, zalesňování, zřizování vodních ploch do velikosti 500 m², zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolem pro turisty. V územním plánu není umožněno na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výrokové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřebnosti této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřipustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky a ohrazení, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřipustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřipustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umístováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci.

Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřipustná.

V nezastavěném území je nepřipustné umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné

požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, zemědělskou výrobou apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a vodohospodářských zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám (jako např. stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vodní plochy jsou územním plánem stabilizovány a jejich případná realizace je umožněna na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků. Nepřipustné je na těchto plochách zejména umístování karavanů, maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy lesní (LU)

Ve správním území obce Hrachoviště se nachází rozsáhlé lesní celky. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Pole a trvalé travní porosty (AP)

Je to část půdy, na které dochází k výkonu zemědělské činnosti. Tvoří je pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, louky a pastviny. Jedná se o plochy sloužící pro zemědělskou produkci. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou v řešeném území zastoupeny orné půdy, trvalé travní porosty.

Z podmínek pro tyto plochy vyplývá, že hlavním využitím je hospodaření na zemědělském půdním fondu, to znamená zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat. Pro zabezpečení této činnosti jsou přípustné přímo související stavby a zařízení (např. seníky, lehké přístřešky pro chovaná zvířata, včelíny, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování, apod.). Dále je umožněna dopravní a technická infrastruktura, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských. Případné zalesňování je vhodné v návaznosti na stávající lesní plochy nebo na plochách, kde zalesněním dojde k ucelení lesní plochy. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Vymezené jsou jednak na základě katastrálních map jako plochy ostatní, dále se jedná o plochy kombinující travní porosty s keřovým a stromovým patrem. Jedná se o plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, plochy

extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, remízy. Dále plochy rozptýlené krajinné zeleně mimo zastavěné území, plochy nelesních pozemků doplňující krajinný rámec. Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu. Dále jsou povolovány vybrané stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou činnost, pro myslivost a ochranu přírody. Stejně jako u ostatních ploch nezastavěného území je povolováno zalesňování, zřizování vodních ploch do velikosti 500 m², opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Je přípustná dopravní a technická infrastruktura, tím je myšlena většinou realizace místních a účelových komunikací a úpravy parametrů silnic II. a III. třídy. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků, podmínka je uvedena výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch smíšených nezastavěného území.

Ve volné krajině je umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Územní systém ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze tato společenstva označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory.

Byla provedena kompletní aktualizace prvků ÚSES dle schváleného plánu ÚSES v CHKO ze září 2023. Zpracovatelem plánu ÚSES pro CHKO Třeboňsko je Studio B&M. Vzhledem k této skutečnosti je potřebné zajistit také návaznosti na sousední obec Cep.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavěných plochách.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh ÚP řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozlišení ploch podle zastavitelnosti

Zastavěné území - územním plánem Hrachoviště je vymezené jako stabilizovaná součást zastavěného území (soubor převážně zastavěných pozemků), které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy - plochy navržené v ÚP Hrachoviště ke změně využití území vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území - je souhrn pozemků, které nejsou ÚP Hrachoviště zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. (viz *kap. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny*).

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území:

Jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřípustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel (způsob) využití stavebního pozemku.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

Intenzita využití stavebního pozemku

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují).

Stávající intenzita využití stavebního pozemku

V obci se vyskytují pozemky, kde jsou již překročeny podmínky pro plošné využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení intenzity využití stavebního pozemku, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení intenzity využití stavebního pozemku bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat intenzitu využití stavebního pozemku ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající intenzita využití stavebního pozemku.

Ponecháním stávající intenzity využití stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Příklad, je-li procento zastavění vesnického statku 80 %, následně je ubourána část stodoly, potom je možné ji znovu postavit za podmínky, že procento zastavění nepřesáhne původních 80 %.

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Velikost stavebních pozemků

Jedná se o minimální výměru vymežovaného stavebního pozemku pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu venkovského charakteru) v plochách zastavitelných

i zastavěného území. Oddělením pozemků musí vždy zůstat min. povolená velikost stabilizovaných ploch. U oddělení pozemku např. pro stavbu komunikace, veřejných prostranství apod. se tato podmínka nepoužije.

Stávající velikost stavebních pozemků

V obci se vyskytují pozemky, na kterých jsou umístěny stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro plošné využití území. Dále se v obci vyskytují stavební pozemky bez staveb, např. proluky, které jsou vhodné pro výstavbu. Důvodů pro umístění záměrů lze nalézt několik: urbanistické důvody, architektonické důvody, kulturní dědictví (zachování historické stopy a kontextu vývoje obce), demografické důvody, vlastnické vztahy atd.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Tyto stavby se mohou nacházet na pozemcích menších, než jsou stanovené plošné podmínky územním plánem. Dodržením podmínek pro plošné využití území v předmětných částech obce (zejména v centrálních) došlo k nemožnosti obnovy původní historické stopy a tak ke ztrátě kulturních hodnot.

Významným faktorem v zastavěném území je řešení majetkoprávních vztahů. V lokalitách jsou často složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné nebo dokonce zcela nemožné. Neumožnění výstavby uvnitř zastavěného území na pozemcích menších, bude mít za následek odsun obyvatel.

Ponecháním stávající velikosti stavebního pozemku je v souladu s ustanovením § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění pro zachování soudržnosti obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Stávající intenzita využití stavebního pozemku respektuje a naplňuje republikové priority. Současně jsou chráněny veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. možná ztráta historického kontextu, degradace územního rozvoje).

Možný dopad může být také na veřejném zájmu:

- **kultury**, zejména s ohledem na možnou ztrátu historického kontextu,
- **ochrany zemědělského půdního fondu**, je v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, a to z důvodů zabezpečení využívání pozemků v zastavěném území a tím snížení nadbytečného odnímání nového zemědělského půdního fondu.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby zemědělské a lesnické je z důvodu jednoznačnosti uvedena maximální výška v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umístění staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

Stávající výšková hladina zástavby

V obci se vyskytují stavby, které již nesplňují stanovené podmínky pro výškové využití území. Z důvodů zachování rozvoje území a možnosti modernizace nejen bytového fondu je umožněno ponechat tyto podmínky překročené. Tyto překročené podmínky však nesmějí být dále zhoršovány.

Občas se vyskytují také objekty, jejichž konstrukce již nevyhovuje a z důvodu ekonomické náročnosti změny stavby se jeví jako vhodnější stavbu či více staveb odstranit a postavit zcela nové. Odstraněním stavby dojde ke snížení výšky staveb, které má významný negativní vliv na charakter zastavěné centrální části obce. Snížení výšky stavby bude mít současně dopad na degradaci územního rozvoje, ztrátu historického kontextu vývoje a v neposlední řadě také na potřeby současné generace. Zejména z těchto důvodů je žádoucí ponechávat výšku stavby ve stavu před změnou současného stavu, tzn. stávající výšková hladina zástavby.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního rozvoje a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj., tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Hrachoviště vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány uvnitř zastavěného území v nezbytné míře v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Navržené řešení zejména doplňuje proluky uvnitř zastavěného území z důvodu zachování urbanistické struktury obce a ochrany exponovaných dálkových pohledů na obec Hrachoviště. Pouze ojediněle jsou vymezeny malé rozvojové plochy v přímé návaznosti na zastavěné území. Hlavní takovou lokalitou je vymezená zastavitelná v jihozápadní části sídla Hrachoviště. Obec Hrachoviště má vymezené nové zastavitelné plochy pouze v nezbytném rozsahu.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Smíšené obytné venkovské (SV)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navržené plochy pro bydlení s možností víceúčelového využití, umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu. Obytná funkce se bude v obci Hrachoviště orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

Pro rozvoj bydlení jsou navržené dostatečně dimenzované plochy. V nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství a důrazným požadavkem na přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí. Vymezením nových návrhových ploch zůstává zachován dosavadní charakter obce tj. především funkcí smíšené obytné venkovského charakteru v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí.

Níže uvedené plochy jsou doplňkové zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území s možností umístění cca 1 - 2 hlavních objektů.

Lokalita Z.1 – v proluce v severní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla upravena z důvodu požadavku na zachování neoplotitelné předzahrádky ze severní strany. Z toho důvodu byla část plochy změněna na plochu PU.

Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Lokalita Z.2 Po společném jednání byla plocha vypuštěna.

Lokalita Z.3 – v severovýchodní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko. Jedná se o nárožní plochu, kde by se v ideálním případě umístil vierkant. Z toho důvodu je zde umožněn pouze 1 hlavní objekt. Právě z důvodu zachování urbanistické struktury a typologie staveb v obci. Na předmětné ploše je žádoucí umístit plošně výraznější nízkopodlažní

objekt, např. vierkant, stavbu do tvaru U, nebo dva objekty L, tak aby vznikl půdorysný tvar U. Z důvodů, že nelze zajistit skutečnou podobu objektu je stanoven limit pouze na 1 hlavní objekt.

Lokalita Z.4 – v proluce v severní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla upravena z důvodu požadavku na zachování exponovaných pohledů na statek v centrální části obce.

Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Lokalita Z.5 – v proluce v severní části návsi obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla upravena z důvodu požadavku na zachování exponovaných pohledů na statek v severní části zástavby.

Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Lokalita Z.6 – v proluce v severní části návsi obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla upravena z důvodu požadavku na zachování charakteristické urbanistické struktury v obci, a to zejména zachování neoplotitelných předzahrádek. Tato koncepce by měly být zachována i nadále. Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Lokalita Z.7 – v proluce, mezi stávajícím stavením a plochou vyhrazenou pro sport, v centrální části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Lokalita Z.8 – v proluce v centrální části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla rozšířena severním směrem a byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Lokalita Z.9 – v proluce v západní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla rozšířena na základě kladně vyhodnocené připomínky. Parc. č. 85/13 a parc. č. 85/23 byly změněny ze stabilizovaných ploch na plochu zastavitelnou. Na předmětných pozemcích lze umístit 1 hlavní

objekt a na původně vymezené ploše rovněž 1 hlavní objekt. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Po veřejném projednání:

Z důvodu podané připomínky byla výše uvedená věta ještě více konkretizovaná. Zastavitelná plocha Z.9, o celkové výměře 3086 m², je lokalizována na pozemcích p. č. 85/13, p. č. 85/23 a p. č. 85/77. V rámci uvedené zastavitelné plochy Z.9 lze umístit maximálně 2 rodinné domy. Konkrétně jeden rodinný dům (jako hlavní objekt) na pozemku p. č. 85/77 (1245 m²) a jeden rodinný dům (jako hlavní objekt) na souboru pozemků (celkem o výměře 1841 m²) p. č. 85/13 (977 m²) a p. č. 85/23 (864 m²).

Lokalita Z.10 – Lokalita je vymezena ve východní části obce Hrachoviště, navazující na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Současně lze konstatovat, že vymezené plochy jsou vymezené směrem k středu zastavěného území, nikoli na okraj zastavitelných ploch. Předností je, že se plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Podmínkou plochy je zachování a ochrana hrachovištské hrušně. Jedná se o 500 let starý exemplář hrušně obecné.

Po společném jednání:

Plocha byla významně zmenšena, důvodem je zvýšení ochrany hrachovištské hrušně. Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.

Lokalita Z.12 – v centrální části obce Hrachoviště, v zastavěném území.

Plocha je vymezena na základě probíhajícího stavebního řízení. Pokladem pro vymezení plochy byla projektová dokumentace. Při posuzování urbanistického začlenění stavby do centrální části obce bylo zjištěno, že je nezbytné plochu rozšířit dále jižním směrem s možností umístění dalšího objektu. Tato skutečnost povede k výraznému zlepšení a dotvoření uliční řady v obci. Současně je vynechán volný prostor pro zachování exponovaných pohledů na stávající zástavbu.

Lokalita Z.13 – v jižní části obce Hrachoviště, v zastavěném území – proluka.

Jedná se o proluku ve stávající linii zástavby rodinných domů s vhodným napojením na technickou i dopravní infrastrukturu s dostatečnou kapacitou i parametry. Rozhodně však není vhodné vymezit pro výstavbu rodinného domu celé pozemky, ale pouze jejich část přiléhající ke komunikaci a zarovnat s plochami SV v sousedství. Zbytek pozemku ponechat jako plochy ZZ. Tím dojde k částečnému vyhovění žadateli a bude zachována navrhovaná urbanistická koncepce návrhu ÚP. Zároveň dojde k zachování přechodu urbanizovaného území do volné krajiny.

Lokalita Z.14 - v jihozápadní části obce Hrachoviště, navazuje na zastavěné území.

Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace. Požadavkem stavebníka je zahrnutí pouze pozemku parc. č. 892/13. Z důvodu, že tento pozemek nemá faktickou návaznost na zastavěné území byla plocha posouzena včetně sousedního pozemku parc. č. 892/8, tímto řešením dojde ke skutečnému ucelení zástavby.

Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava z nadměrného zahuštění zástavby. Současně je nutné konstatovat, že velikost vymezené plochy neumožňuje umístění většího počtu hlavních objektů.

Nebylo možné vyhovět požadavku na zahrnutí pozemku parc. č. 892/9 do plochy se způsobem využití SV. Důvodem je urbanistická nevhodnost umístění objektu do druhé řady zástavby. V zadních částech pozemků nejsou evidovány žádné stavby pro trvalé bydlení. V zadních částech pozemku jsou umístěny pouze stavby související s bydlením, např. stodoly, hospodářská stavení. Přístup k těmto stavbám je přes pozemek vlastníka stavby bydlení. Z toho důvodu by byla narušena urbanistická koncepce obce a nelze předmětný pozemek zahrnout do ploch SV.

Níže uvedené plochy jsou vymezené zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území s charakterem územního rozvoje obce. Na těchto plochách lze umístit více než 2 hlavní objekty.

Lokalita Z.11 – lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Smíšené obytné venkovské (SV), Zeleň – zahrady a sady (ZZ) a Veřejná prostranství všeobecná (PU)**.

Lokalita je vymezena v západní části obce Hrachoviště, částečně v zastavěném území a částečně na něj navazující. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Současně lze konstatovat, že vymezené

plochy jsou vymezené směrem k středu zastavěného území, nikoli na okraj zastavitelných ploch. Předností je, že se plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Severní a jižní část lokality jsou od sebe odděleny plochou Veřejného prostranství všeobecného (**PU**). Plocha je zde navržena z důvodu vytvoření dopravní obsluhy předmětné lokality. Veřejné prostranství je vymezené v šířce cca 10 m v souladu s ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V severní části lokality se nachází plocha smíšená obytná (**SV**), díky které bude obec působit ucelenějším dojmem, jelikož přes silnici na druhé straně se nachází stávající zástavba, příjezd do obce se tak ucelí.

V centrální části lokality se taktéž nachází plocha smíšená obytná (**SV**), která plynule navazuje na pás stávající zástavby, což bude působit ucelenějším dojmem. Rozdělením ploch se způsobem využití (**SV** a **ZZ**) bude zachován tradiční pozvolný přechod z urbanizované části směrem do volné krajiny.

V jižní části lokality je vymezena plocha zeleně – zahrady a sady (**ZZ**), která přímo navazuje na **SV** a také prodlužuje průběžný pás stávajících zahrad, což ve výsledku působí uceleným dojmem a dodává ráz vesnice v podobě humen pro vesnice typických.

Po společném jednání:

Plocha byla rozšířena západním směrem na základě kladně vyhodnocené připomínky. Rozšíření plochy bylo provedeno na základě skutečného zájmu stavebníka o výstavbu a zajištění trvalého bydlení v obci. Rozšíření plochy navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu Z.11 a celou lokalitu sceluje. Nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani ohrožení zájmu ochrany přírody a krajiny. Celá zastavitelná lokalita by po zapracování připomínky mohla být z hlediska rozvoje řešena jako celek a to i ve vztahu napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. V návrhu pro veřejné projednání vymezit jako novou zastavitelnou plochu.

Stavebník jedná se současným vlastníkem parcely 1199/211, který vyjádřil souhlas s výměnou pozemku a s vlastnickým převodem pozemku tohoto pozemku na stavebníka. Směnnou pozemku 1199/211 a jeho spojením s pozemkem parc. č.1199/113 vznikne dostatečně velký pozemek pro stavbu rodinného domu (vznikne cca 25 m široký pozemek). Na části pozemků 1199/113 a 1199/211 stavebník plánuje výstavbu samostatného rodinného domu se zahradou pro účely bydlení.

Je možnost připojení na elektrickou energii a vodovod. Přestože se jedná o pozemky o rozloze cca 11 000 m², pro výstavbu se uvažuje využít jen části pozemků (cca 2 200 m²), které by navazovaly na ostatní plochu p.č. 85/58, která leží při komunikaci a také dům se zahradou bude rozměrově navazovat na ostatní pozemky, které byly zahrnuty do územního plánu jako zastavitelné. Zneškodňování odpadních vod bude zajištěno na vlastním pozemku pomocí domovní čistírny odpadních vod. Zbývající část pozemku bude nadále využívána jako orná pro zemědělské využití bez oplocení.

Plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP)

Lokalita K.1 – lokalita je vymezena východně od obce Hrachoviště. Pozemek je vymezen z důvodu doplnění izolační zeleně, která bude tvořit izolační pás zeleně mezi stávajícím zemědělským areálem a silnicí III. třídy.

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje **plochy silniční – DS**, zajišťující průchod základního dopravního systému řešeným územím a jeho propojení.

Silnice II/154 (Kaplice - Třeboň) je územně stabilizována. Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity.

Silnice III/1501 (Hrachoviště – Majdalena) je územně stabilizována. V okolí průtahu silnic III. třídy obci doporučujeme doplnit alespoň jednostranným chodníkem. Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity.

Silnice III/15433 (Hrachoviště – Mladošovice) je územně stabilizována. V okolí průtahu silnic III. třídy obci doporučujeme doplnit alespoň jednostranným chodníkem. Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity.

Stávající systém místních a účelových komunikací bude i nadále využíván. Vznik nových komunikací je přípustný i v plochách nezastavěného území. Vybudování odpovídajících komunikací a rozšíření veřejného prostranství dle předepsaných parametrů musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách – v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

Cyklostezka Hrachoviště – Cep – Majdalena

Cyklostezka navazuje na sousední katastrální území na silnici III/1501 a dále pokračuje po silnici III/15433.

Pěší trasy je nutno zachovat. Všechna pěší propojení v sídle a krajině je nutno nadále nechat průchodná, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení jednotlivých částí sídla a zároveň zajišťují bezpečnost chodců. Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

Ve výpočtu je použito hodnot dopravního zatížení z celostátního sčítání dopravy přepočtených k roku 2035 za použití růstových koeficientů ŘSD ČR.

Hluk ze silniční dopravy

HLUK ZE SILNIČNÍ DOPRAVY – ÚP HRACHOVIŠTĚ																
(VÝHLED DO R. 2035)																
SČÍTÁNÍ:2020																
	ÚSEK	M intenz 24 h	n intenz	N podíl nákl.	S sklon %	V rychl dovol	V rychl vypoč	povrch	F1	F2	F3	x	ISOFONA L _{Aeq} (dB)			
													POHLTIVÝ		ODRAZIVÝ	
													50	60	50	60
II/154	2-2209 Hr.okr. Č.B. a J.H.- Třeboň. z.z.															
	<u>extravilán</u>	455	28,4	26,4	1 ≤ s < 2	90	70	ASF	4,2	1,06	1	126,4	39	9	98	9,5
	T 73x 1,65=120															
	O 212 x 1,58 =335															
	S 288 x 1,58= 455															
	<u>extravilán</u> Y ₉₀ 61,1															
	50 – 11,1															
	60 – 1,1															
	<u>intravilán</u>	455	28,4	26,4	1 ≤ s < 2	50	45	ASF	2,2	1,06	1	66,2	26	-	55	-
	<u>intravilán</u> Y ₅₀ 58,2															
	50 – 8,2															
	60 – -															

HLUK ZE SILNIČNÍ DOPRAVY – ÚP HRACHOVIŠTĚ																
(VÝHLED DO R. 2035)																
SČÍTÁNÍ:2020																
	ÚSEK	M intenz 24 h	n intenz	N podíl nákl.	S sklon %	V rychl dovol	V rychl vypoč	povrch	F1	F2	F3	x	ISOFONA L _{Aeq} (dB)			
													POHLTIVÝ		ODRAZIVÝ	
													50	60	50	60
III/1501	2-6040 vyús.z.24- zaús. do 154															
	<u>extravilán</u>	587	37	14	1 ≤ s < 2	90	70	ASF	2,85	1,06	1	111,8	36	7,5	89	-
	<u>intravilán</u>				1 ≤ s < 2	50	45	ASF	1,38	1,06	1	54,1	23	-	46	-
	T 54x 1,51=82															
	O 347 x 1,48 =514															
	S 405 x 1,45= 587															
	<u>extravilán</u> Y ₉₀ 60,5															
	50 – 10,5															
	60 – 0,5															
	<u>intravilán</u> Y ₅₀ 57,3															
	50 – 7,3															
	60 – -															

U lokalit, které zasahují do OP silnice II. a III. třídy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici II. a III. třídy je nutné dodržovat nejvyšší přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice.

ODŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Hrachoviště žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Přes správné území protéká několik menších vodních toků – stoky či potoky, Dále se v území nachází několik rybníků. Ze západní strany se zastavitelné území volně napojuje na Hrachovištský rybník. Skrz náves vede potok, který protíná rybník Šnorek a Velký návesní rybník nacházející se taktéž na návsi.

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do 500 m².

Vodní plochy jsou v území stabilizovány.

Zásobování pitnou vodou

Obec Hrachoviště má zajištěny dostatečné vodní zdroje kvalitní pitné vody pro celou stávající i nově navrhovanou zástavbu. Současný systém zásobování vodou plně vyhovuje pro v současné době napojenou zástavbu a má i kapacitní rezervu pro napojení další navrhované zástavby dle územního plánu.

Zásobování obce Hrachoviště pitnou vodou je vyhovující. Nové vodovodní řady jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

V západní části sídla je navržen koridor technické infrastruktury za účel zokruhování vodovodního řadu CNU.V1. Nový vodovod bude vybudován z důvodu nové zástavby a bude uložen do komunikací nebo podél nich. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení realizace záměru, je koridor současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zdroje požární vody

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdroj požární vody v řešeném území je zajištěn hydrantní sítí, požární nádrží a přirozeným zdrojem vody.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Hrachoviště nemá vybudovanou centrální ČOV. Z důvodu velikosti obce je navržené individuální řešení. Hlavním důvodem je ekonomická náročnost na vybudování splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu zaústěnou do centrální ČOV. Současně se v obci nepředpokládá s rozsáhlou výstavbou. Tato skutečnost je doložená rozmístěním zastavitelných ploch v rámci celého sídla.

Dokud nebude v obci Hrachoviště vybudována veřejná kanalizace s centrální ČOV, musí mít veškeré novostavby zajištěné zneškodňování odpadní vody v souladu s platným vodním zákonem (nyní zákon č. 254/2001 Sb. o vodách). V souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona musí být pro jakoukoliv stavbu před jejím povolením (dle charakteru stavby) zajištěno zásobování vodou a zabezpečeno zneškodňování splaškových odpadních vod, což znamená, že v případě nedostupnosti kanalizace s centrální ČOV je přípustné odpadní vody čistit domovními ČOV s následným vypouštěním přečištěných odpadních vod do vod povrchových případně do podzemních vod. Pouze v případě technické neproveditelnosti předchozích způsobů se připouští možnost odpadní vody akumulovat v bezodtokové jínce (žumpě) s dostatečnou

kapacitou a následně veškeré odpadní vody z jímky vyvážet na ČOV s dostatečnou kapacitou k jejich zneškodnění.

Hlavními odpadními vodami sídla jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

Odkanalizování obce je vyhovující, s ohledem na stáří dnešní kanalizace a použité trubní materiály bude probíhat postupná rekonstrukce stávající kanalizační sítě.

Odpadní vody z ostatních nemovitostí nenapojených na kanalizaci v jednotlivých částech řešeného území jsou zachycovány do bezodtokových jímek nebo jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídají obvyklým hodnotám a nejsou ovlivňovány jinými specifickými komponenty. Soustředěná zemědělská výroba se v zájmovém území nenachází.

Podle ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona musí být pro jakoukoliv stavbu před jejím povolením (dle charakteru stavby) zajištěno zásobování vodou, zabezpečeno zneškodňování splaškových odpadních vod a zajištěno hospodaření se srážkovými vodami (dále jen „HDV“). Hospodařit znamená srážkové vody přednostně využívat nebo zasakovat na pozemku jejich dopadu, pokud to nelze, pak srážkové vody regulovaně vypouštět přes retenční objekt do vhodného recipientu.

ÚP navrhuje oddělit meliorační vody od vod splaškových a to tak, že stávající zatrubněné části melioračních svodnic budou použity pouze pro převedení melioračních a přívalových vod přes území obce.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevnění ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Hrachoviště realizovány dešťové zdrže a rybníky. Jednotná kanalizace bude využívána pouze v minimální možné míře. Důvodem je již nenapojovat dešťové vody do stávající jednotné kanalizace. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje pouze částečně, neboť není vymezena trasa splaškové kanalizace s umístěním centrální ČOV. Hlavním důvodem je, že obec doposud nemá vyhotovenou žádnou studii, na jejímž podkladě by bylo možné navrhnout vhodné plochy. Rovněž nejsou ze strany obce evidovány žádné studie o vhodné lokalitě pro umístění a z hlediska rozpočtu není ani možné v současnosti o ČOV uvažovat. V případě, že by byl záměr ČOV aktuální, bude plocha pro potřeby ČOV vymezena změnou územního plánu na základě konkrétních a specifických podkladů o vhodné lokalitě pro umístění ČOV.

Zásobování elektrickou energií

Distributorem elektřiny v řešeném území je E.ON a.s., která je také provozovatelem distribuční sítě ZVN, VVN, VN, NN a distribučních trafostanic VN/NN.

Řešeným územím prochází vzdušná i podzemní vedení VN 22 kV.

Systém energetiky v současné době vyhovuje stávající spotřebě a požadavkům odběratelů. V řešeném území jsou v provozu 2 trafostanice zásobujících el. energií zastavěné území. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 Sb. a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma.

Zásobování plynem

Obec Hrachoviště není plynofikována. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevyklučuje.

Zásobování teplem a obnovitelné zdroje

Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

Výběr zdroje energie nelze územním plánem předepsat. Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulárního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. V nově navrhovaných objektech se doporučuje využívání alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů na střechách objektů. Umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) je možné pouze na střechách objektů za podmínky, že se nebudou negativně uplatňovat v dálkových exponovaných pohledech. Důvodem je ochrana krajinného rázu a celkových panoramat obce.

Telekomunikace a radiokomunikace

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených páslech). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Technická infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VT.1	CNU.V1	Návrh vodovodního řadu – zokruhování sítě. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 541/2020 Sb. „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Řešení je v souladu s plánem odpadového hospodářství Jihočeského kraje.

CIVILNÍ OCHRANA

Návrh ÚP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění.

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

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **zájmové území Ministerstva obrany – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, které je nutné respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat tyto podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (vč. rekonstrukce přestavby) výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořící dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- **zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizované prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umývár, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdní rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- **ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě ohrožení obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasu obecního úřadu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- zásobování požární vodou

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdroj požární vody v řešeném území je zajištěn hydrantní sítí, požární nádrží a přirozeným zdrojem vody.

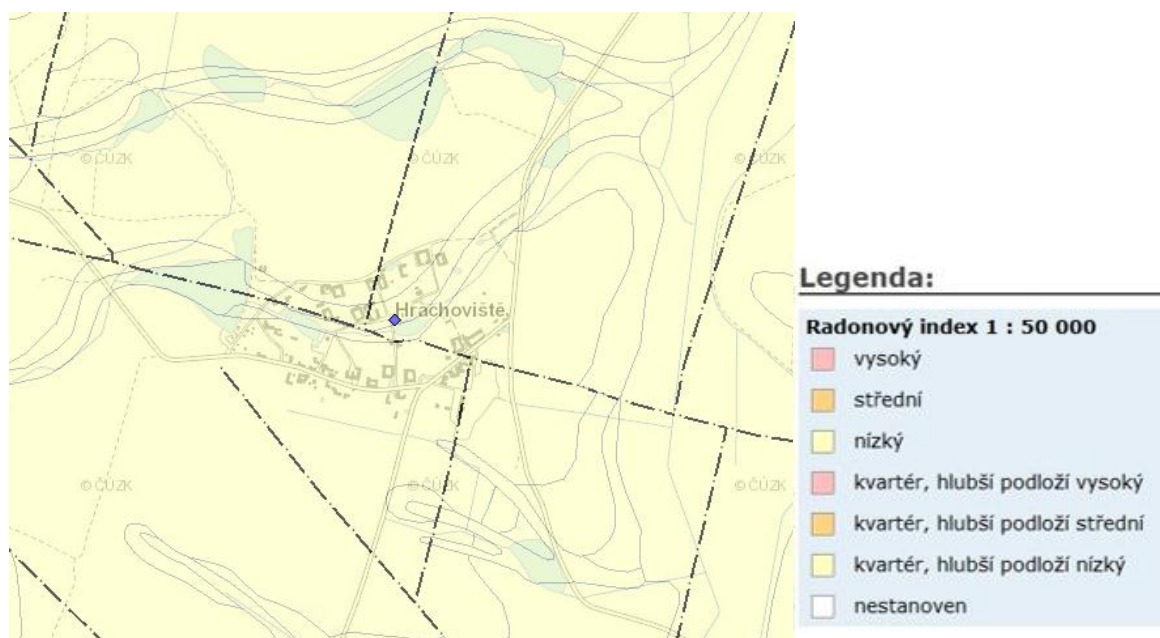
RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V řešeném území je zastoupena nízká kategorie radonového indexu geologického podloží.

Mapa radonového rizika z geologického podloží byla sestavena na základě výsledků Radonového programu České republiky. Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty).

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

Mapa radonového rizika z geologického podloží



VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE

Řešeným územím prochází silnice II. a III. tříd. Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice v nezastavěném území. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se splněním hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

VZDÁLENOST 30 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP nejsou navrženy zastavitelné plochy ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Ve vzdálenosti 30 m od kraje lesa je vymezena pouze plocha změny v krajině **K.1** se způsobem využití **ZP**.

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, stavbami ve volné krajině dle možností přípustného a podmíněně přípustného využití pro plochy s rozdílným způsobem využití, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů (Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 1. vodiče bez izolace – 7 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 2. vodiče s izolací základní – 2 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 3. závěsné kabel. vedení – 1 m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optický telekomunikační kabel, radioreléové trasy.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení. Dále na správní území obce zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení.

OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

V řešeném území se nacházejí vodovodní řady a kanalizační stoky včetně ochranných pásem.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu. Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí § 23 ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m;
- u vodovodních řadů nad průměr 1000 mm včetně – 10 m.

LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN

Ostatní prognózní zdroje

Výhradní ložisko	Název	Nerost	Těžba	Signatura
9137700	Hrachoviště	jílovce - jíly	dosud netěženo	GF P020592

CHKO TŘEBOŇSKO

Řešené území se z části nachází uvnitř Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko – II. a III. zóna CHKO.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází prvky ÚSES lokální úrovně. Bližší popis je uveden v tabulkové části, umístění zobrazuje grafická část.

KRAJINNÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

V řešeném území se nachází krajinná památková zóna – návrh. Krajinná památková zóna není doposud vyhlášena.

SOUSTAVA NATURA 2000 – PO TŘEBOŇSKO

Řešené území se z části nachází uvnitř ptačí oblasti.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ve správním území obce Hrachoviště se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

Katastrální území	Poř. č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN
Hrachoviště	33-11-12/2	Hrachoviště – jádro vsi	II

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Třeboň vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Hrachoviště relativně vyváženy.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu stabilizovat příznivý rozvoj těchto pilířů. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy);
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - prvky ÚSES. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány – územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě k doposud nenapojeným objektům, výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby;
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce Hrachoviště,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu (výroba zemědělská a lesnická, skladové areály), které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do města Třeboň, kde se nabízí větší možnost pracovních příležitostí;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch (areálů);
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;

- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.
- územní plán předpokládá rozšíření rozvodů vody, kanalizačních řadů i elektrické sítě v rámci navrhované zástavby.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

- návrhem nových ploch pro bydlení dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v městě Třeboň);
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turistického potenciálu řešeného území vyplývajícího z přírodního zázemí. Síť pěších i cyklistických tras přímo v řešeném území a v jeho těsné blízkosti vytváří optimální podmínky pro rozvoj aktivit spojených s trávením volného času. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V současné době obec Hrachoviště nemá územní plán. Pro správné území obce je vymezeno pouze zastavěné území.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny hospodárně a účelně.

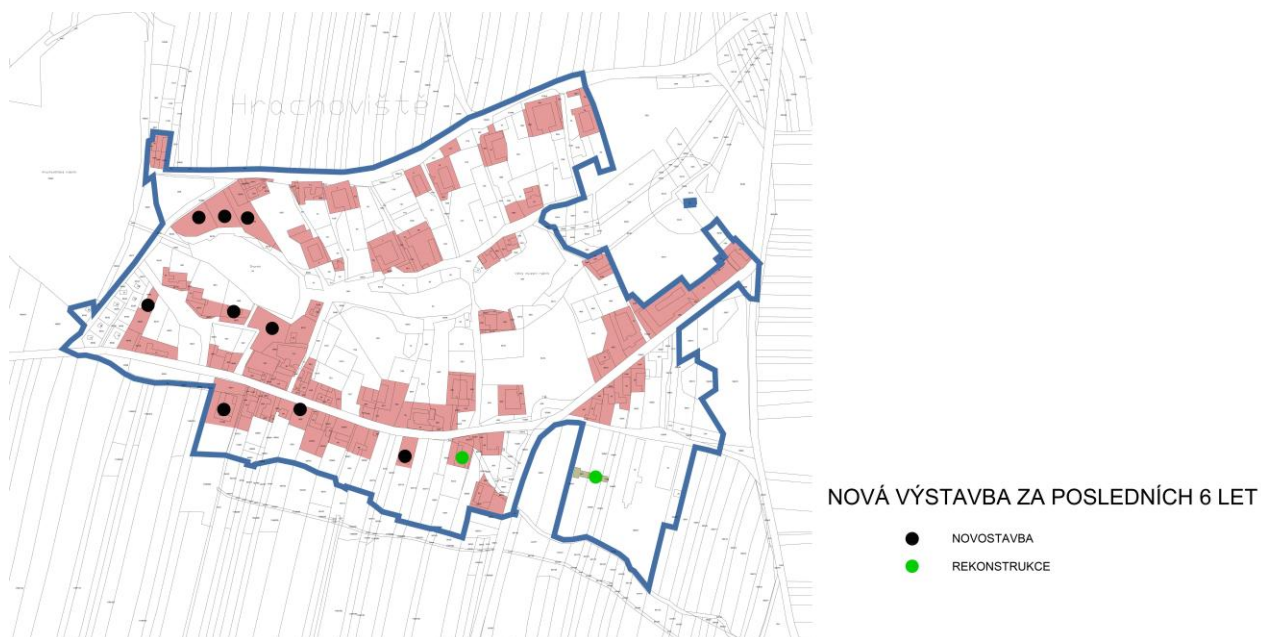
Závěr: Téměř všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny jako proluky uvnitř zastavěného území (Z.1 – Z.9), další dvě navržené rozvojové plochy navazují na zastavěné území a vytváří potenciál pro územní rozvoj obce (Z.10 – Z.11).

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Hrachoviště bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení včetně turistického ruchu. Další podpora účelného využití zastavěného území je viděna ve vymezení plochy přestavby z nevyužívaných zahrad k novému využití bydlení.

Za uplynulých 6 let bylo v sídle Hrachoviště realizováno 10 nových objektů pro bydlení a další 2 stavby byly kompletně rekonstruovány.



Touto skutečností je jednoznačně prokázán potenciál územního rozvoje obce. Výrazná většina zastavitelných ploch je vymezena uvnitř zastavěného území v prolukách.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití enkláv v zastavěném území,
- využití proluk v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH

		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v SV	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	0	2,5	2,5
	- Z TOHO 20 % PRO DI A TI [ha]	0	0,5	0,5
	- Z TOHO 20 % PRO ZELEŇ [ha]	0	0,5	0,5
	- Z TOHO 60 % PRO BYDLENÍ [ha]	0	1,5	1,5
	POČET RD	0	19	19
	POČET OBYVATEL	0	38	38

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60 % pro výstavbu RD + 20 % pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20 % pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;
- 1 objekt pro bydlení = 2,0 obyvatel.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Hrachoviště bylo k 1. 1. 2023 hlášeno k trvalému pobytu 79 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 19 objektů pro bydlení pro cca 38 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkových, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Hrachoviště je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20 % z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 4 RD pro 8 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenзовních domácností ještě vzroste.

- **Snížení o 20 % z důvodu nerealizovatelnosti** (tj. cca 4 RD pro 8 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkových důvodů.

- **Snížení o 20 % z důvodu odpadu bytového fondu** (tj. cca 4 RD pro 8 obyvatel)

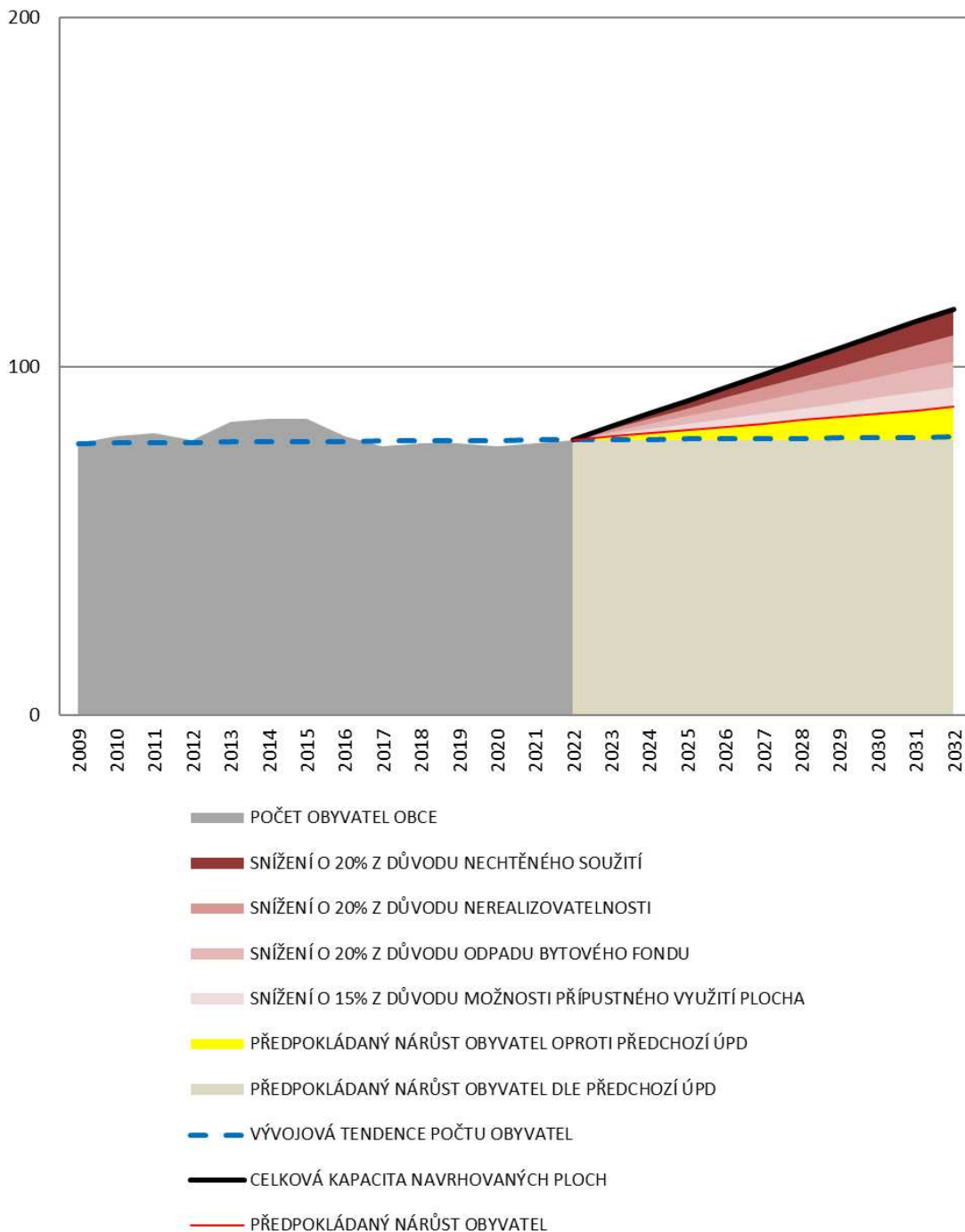
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20 % z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

- **Snížení o 15 % z důvodu možnosti přípustného využití ploch** (tj. cca 3 RD pro 6 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15 % z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

Po redukcí je možný reálný nárůst 4 nových objektů bydlení pro cca 9 trvale bydlících obyvatel.

Graf nárůstu obyvatelstva dle demografických údajů a křivka předpokládaného nárůstu



ZDŮVODNĚNÍ:

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont, pro další dlouhodobější rozvoj obce.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující.

Obec doposud neměla územní plán, pouze vymezené zastavěné území. Do územního plánu byly zapracovány plochy dle předchozího ÚPD a požadavky místních občanů a obce.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V ÚP Hrachoviště nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

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

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Hrachoviště jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy nezasahují do žádné zastavitelné plochy:

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 7.53.01

- 7 klimatický region
- 53 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy


Charakteristika tříd ochrany

- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“ – ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ												
Z.1	SV – Smíšená obytná venkovská	0,04	0	0	0	0,04	0	-	-	-	-	-
Z.3	SV – Smíšená obytná venkovská	0,11	0	0	0	0,11	0	-	-	-	-	-
Z.4	SV – Smíšená obytná venkovská	0,10	0	0	0	0,10	0	-	-	-	-	-
Z.5	SV – Smíšená obytná venkovská	0,13	0	0	0,03	0,10	0	-	-	-	-	-
Z.6	SV – Smíšená obytná venkovská	0,06	0	0	0,06	0	0	-	-	-	-	-
Z.7	SV – Smíšená obytná venkovská	0,18	0	0	0,01	0,17	0	-	-	-	-	-
Z.8	SV – Smíšená obytná venkovská	0,36	0	0	0	0,36	0	-	-	-	-	-
Z.9	SV – Smíšená obytná venkovská	0,18	0	0	0	0,18	0	-	-	-	-	-
Z.10	SV – Smíšená obytná venkovská	0,20	0	0	0	0,20	0	-	-	-	-	-
Z.11	SV – Smíšená obytná venkovská	0,42	0	0	0,42	0	0	-	-	-	-	-
Z.12	SV – Smíšená obytná venkovská	0,19	0	0	0,18	0,01	0	-	-	-	-	-
Z.13	SV – Smíšená obytná venkovská	0,06	0	0	0	0,06	0	-	-	-	-	-
Z.14	SV – Smíšená obytná venkovská	0,14	0	0	0	0,14	0	-	-	-	-	-
	Smíšené obytné venkovské - celkem	2,17	0	0	0,70	1,47	0					
	Plochy SV - Celkem nový zábor	2,17	0	0	0,70	1,47	0					
	Plochy SV - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
ZZ – ZELEŇ – ZAHRADY A SADY												
Z.11	ZZ – Zeleň – zahrady a sady	0,47	0	0	0,47	0	0	-	-	-	-	
	Zeleň – Zahrady a sady - celkem	0,47	0	0	0,47	0	0					
	Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0,47	0	0	0,47	0	0					
	Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ												
Z.11	PU – Veřejná prostranství všeobecná	0,04	0	0	0,04	0	0	-	-	-	-	
	Veřejná prostranství všeobecná - celkem	0,04	0	0	0,04	0	0					
	Plochy PU - Celkem nový zábor	0,04	0	0	0,04	0	0					
	Plochy PU - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,68	0	0	1,21	1,47	0					
	Celkem nový zábor	2,68	0	0	1,21	1,47	0					
	Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD	0	0	0	0	0	0					

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	100	0	0	45,15	54,85	0
Celkem nový zábor	100	0	0	45,15	54,85	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	0	0	0	0	0	0

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“ – ZMĚNA V KRAJINĚ

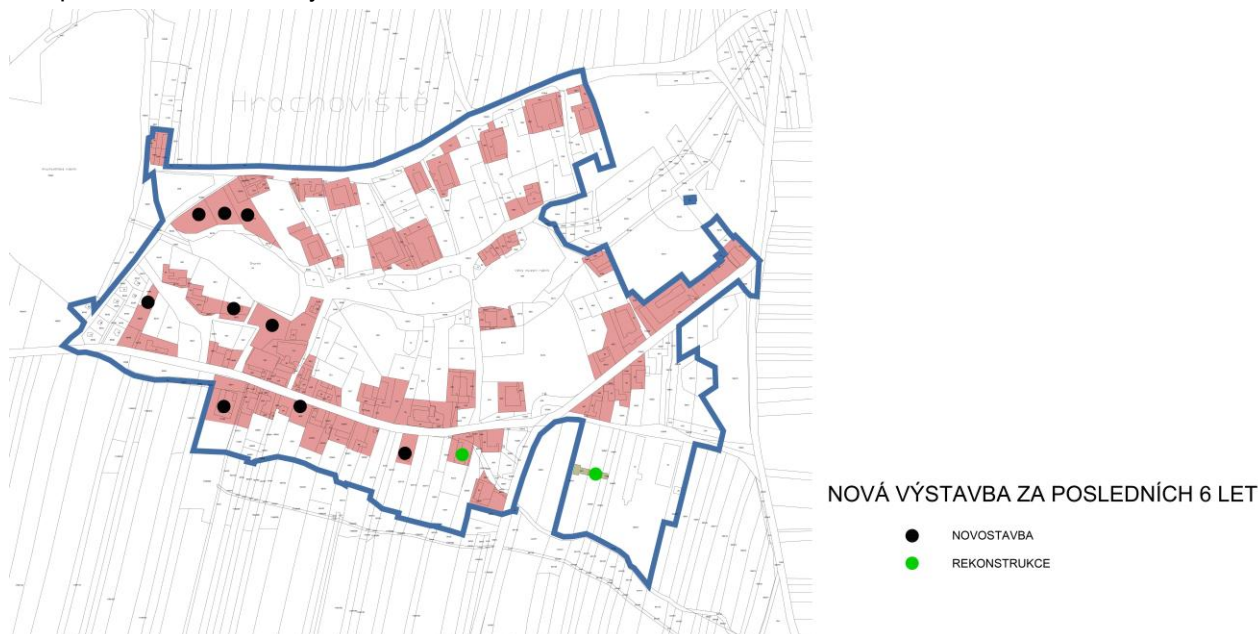
Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
ZP – ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY												
K.1	ZP – Zeleň - parky a parkově upravené plochy	0,05	0	0	0	0,05	0	-	-	-	-	-

Navrhované záměry v ÚP Hrachoviště si vyžádají celkový zábor 2,68 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 0 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Hrachoviště je 2,68 ha.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Počet obyvatel v řešeném území je konstantní a mírně přibývá. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Celkově lze konstatovat, že správní území obce Hrachoviště díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Za uplynulých 6 let bylo v sídle Hrachoviště realizováno 10 nových objektů pro bydlení a další 2 stavby byly kompletně rekonstruovány.



Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno šedivě. Z důvodů, že obec nemá doposud územní plán nebylo možné tyto plochy vymezovat.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce Hrachoviště. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn žlutě. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Působnost koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob funkčního využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.

Územní plán Hrachoviště respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

V návrhu ÚP Hrachoviště byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že se na celém správním území nevyskytuje žádná zemědělská půda s nadprůměrnou produkční schopností (I. a II. třída ochrany), byly zabrány pouze zemědělské půdy s nižších kvalit, převážně půdy se IV. třídou ochrany.

Největší podíl záboru ZPF tvoří plochy navržené pro smíšené obytné venkovské. Je stanovena potřebnost záborů ploch pro další rozvoj obce a jejich místních částí do konkrétních ucelených ploch.

Pozemky určené pro zástavbu v celém správním území obce Hrachoviště jsou ve většině případů vymezeny v prolukách v zastavěném území nebo v přímém sousedství zastavěného území. Mnoho těchto ploch je provedeno na ostatních plochách. Jejich postupný zábor je nutný pro stabilizaci a etapový rozvoj zastavitelnosti. Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obce.

Níže uvedené plochy jsou doplňkové zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území s možností umístění cca 1 - 2 hlavních objektů.

Lokalita Z.1 – v proluce v severní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Plocha byla upravena z důvodu požadavku na zachování neoplotitelné předzahrádky ze severní strany. Z toho důvodu byla část plochy změněna na plochu PU.

Většina plochy se nachází na **ostatní ploše**, zbylá část leží na půdách se **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Rozsah nemá vliv na zábor, neboť byla provedena redukce mimo zemědělské půdy – na ostatní ploše.

Lokalita Z.3 – v severovýchodní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Plocha byla po společném jednání mírně zmenšena. Důvodem je zajištění dostatečného odsazení záměru od uliční řady. Část plochy na IV. třídě ochrany byla vypuštěna.

Plocha se nachází na **ostatní ploše**, a na půdách se **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z.4 – v proluce v severní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání byla plocha zmenšena.

Plocha se nachází na **ostatní ploše**, a na půdách se **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z.5 – v proluce v severní části návsi obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání byla plocha zmenšena.

Plocha se nachází na půdách se **III. a IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Velmi malá část se nachází na **ostatní ploše**.

Lokalita Z.6 – v proluce v severní části návsi obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání byla plocha zmenšena.

Plocha se nachází na půdách se **III. třídou ochrany**, malá část se nachází na **ostatní ploše**.

Lokalita Z.7 – v proluce, mezi stávajícím stavením a plochou vyhrazenou pro sport, v centrální části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Převážná část plochy se nachází na půdách se **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Malá část se nachází na **III. třídě ochrany**.

Lokalita Z.8 – v proluce v centrální části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla rozšířena severním směrem a byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby. Způsob využití se nemění, pouze dochází k úpravě ze stabilizovaných ploch na zastavitelné.

Celá plocha se nachází na a půdách se **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z.9 – v proluce v západní části obce Hrachoviště, uvnitř zastavěného území. Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace.

Po společném jednání:

Plocha byla rozšířena severozápadním směrem a byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby. Způsob využití se nemění, pouze dochází k úpravě ze stabilizovaných ploch na zastavitelné.

Plocha se nachází na **ostatní ploše** a na **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z.10 – Lokalita je vymezena ve východní části obce Hrachoviště, navazující na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Současně lze konstatovat, že vymezené plochy jsou vymezené směrem k středu zastavěného území, nikoli na okraj zastavitelných ploch. Předností je, že se plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Podmínkou plochy je zachování a ochrana hrachovišťské hrušně. Jedná se o 500 let starý exemplář hrušně obecné.

Plocha byla významně zmenšena o cca polovinu po společném jednání, důvodem je zvýšení ochrany hrachovišťské hrušně.

Plocha se nachází na půdách se **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Malá část se nachází na **ostatní ploše**.

Lokalita Z.11 – lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Smíšené obytné venkovské (SV)**, **Zeleň – zahrady a sady (ZZ)** a **Veřejná prostranství všeobecná (PU)**.

Lokalita je vymezena v západní části obce Hrachoviště, částečně v zastavěném území a částečně na něj navazující. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Současně lze konstatovat, že vymezené plochy jsou vymezené směrem k středu zastavěného území, nikoli na okraj zastavitelných ploch. Předností je, že se plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Severní a jižní část lokality jsou od sebe odděleny plochou Veřejného prostranství všeobecného (**PU**). Plocha je zde navržena z důvodu vytvoření dopravní obsluhy předmětné lokality. Veřejné prostranství je vymezené v šířce cca 10 m v souladu s ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V severní části lokality se nachází plocha smíšená obytná (**SV**), díky které bude obec působit ucelenějším dojmem, jelikož přes silnici na druhé straně se nachází stávající zástavba, příjezd do obce se tak ucelí.

V centrální části lokality se taktéž nachází plocha smíšená obytná (**SV**), která plynule navazuje na pás stávající zástavby, což bude působit ucelenějším dojmem. Rozdělením ploch se způsobem využití (**SV** a **ZZ**) bude zachován tradiční pozvolný přechod z urbanizované části směrem do volné krajiny.

V jižní části lokality je vymezena plocha zeleně – zahrady a sady (**ZZ**), která přímo navazuje na **SV** a také prodlužuje průběžný pás stávajících zahrad, což ve výsledku působí uceleným dojmem a dodává ráz vesnice v podobě humen pro vesnice typických.

Plocha byla rozšířena západním směrem na základě kladně vyhodnocené připomínky. Rozšíření plochy bylo provedeno na základě skutečného zájmu stavebníka o výstavbu a zajištění trvalého bydlení v obci. Rozšíření plochy navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu Z.11 a celou lokalitu sceluje. Nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani ohrožení zájmu ochrany přírody a krajiny. Celá zastavitelná lokalita by po zapracování připomínky mohla být z hlediska rozvoje řešena jako celek a to i ve vztahu napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. V návrhu pro veřejné projednání vymežit jako novou zastavitelnou plochu.

Stavebník jedná se současným vlastníkem parcely 1199/211, který vyjádřil souhlas s výměnou pozemku a s vlastnickým převodem pozemku tohoto pozemku na stavebníka. Směnnou pozemku 1199/211 a jeho spojením s pozemkem parc. č.1199/113 vznikne dostatečně velký pozemek pro stavbu rodinného domu (vznikne cca 25 m široký pozemek). Na části pozemků 1199/113 a 1199/211 stavebník plánuje výstavbu samostatného rodinného domu se zahradou pro účely bydlení.

Je možnost připojení na elektrickou energii a vodovod. Přestože se jedná o pozemky o rozloze cca 11 000 m², pro výstavbu se uvažuje využít jen části pozemků (cca 2 200 m²), které by navazovaly na ostatní plochu p.č. 85/58, která leží při komunikaci a také dům se zahradou bude rozměrově navazovat na ostatní pozemky, které byly zahrnuty do územního plánu jako zastavitelné. Zneškodňování odpadních vod bude zajištěno na vlastním pozemku pomocí domovní čistírny odpadních vod. Zbývající část pozemku bude nadále využívána jako orná pro zemědělské využití bez oplocení.

Plocha se nachází na **ostatní ploše**, a na půdách se **III. třídou ochrany**.

Lokalita Z.12 – v centrální části obce Hrachoviště, v zastavěném území.

Plocha je vymezena na základě probíhajícího stavebního řízení. Pokladem pro vymezení plochy byla projektová dokumentace. Při posuzování urbanistického začlenění stavby do centrální části obce bylo zjištěno, že je nezbytné plochu rozšířit dále jižním směrem s možností umístění dalšího objektu. Tato skutečnost povede k výraznému zlepšení a dotvoření uliční řady v obci. Současně je vynechán volný prostor pro zachování exponovaných pohledů na stávající zástavbu.

Téměř celá lokalita se nachází na III. třídě ochrany, pouze malá část se nachází na **IV. třídě ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z.13 – v jižní části obce Hrachoviště, v zastavěném území – proluka.

Jedná se o proluku ve stávající linii zástavby rodinných domů s vhodným napojením na technickou i dopravní infrastrukturu s dostatečnou kapacitou i parametry. Rozhodně však není vhodné vymezit pro výstavbu rodinného domu celé pozemky, ale pouze jejich část přiléhající ke komunikaci a zarovnat s plochami SV v sousedství. Zbytek pozemku ponechat jako plochy ZZ. Tím dojde k částečnému vyhovění žadateli a bude zachována navrhovaná urbanistická koncepce návrhu ÚP. Zároveň dojde k zachování přechodu urbanizovaného území do volné krajiny.

Celá plocha se nachází na **IV. třídě ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z.14 - v jihozápadní části obce Hrachoviště, navazuje na zastavěné území.

Zástavbou dojde k ucelení sídla. Předností je, že obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace. Požadavkem stavebníka je zahrnutí pouze pozemku parc. č. 892/13. Z důvodu, že tento pozemek nemá faktickou návaznost na zastavěné území byla plocha posouzena včetně sousedního pozemku parc. č. 892/8, tímto řešením dojde ke skutečnému ucelení zástavby.

Pro plochu byl stanoven počet hlavních objektů, které lze na ploše umístit. Důvodem je obava z nadměrného zahuštění zástavby. Současně je nutné konstatovat, že velikost plochy vymezené plochy neumožňuje umístění většího počtu hlavních objektů.

Celá plocha se nachází na **IV. třídě ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Plocha zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)

Lokalita K.1 – lokalita je vymezena východně od obce Hrachoviště. Pozemek je vymezen z důvodu doplnění izolační zeleně, která bude tvořit izolační pás zeleně mezi stávajícím zemědělským areálem a silnicí III. třídy.

Plocha se nachází na **ostatní ploše**, a na půdách se **IV. třídou ochrany**, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

V návrhu ÚP Hrachoviště byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF, v platném znění.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Hrachoviště není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

VZDÁLENOST 30 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP nejsou navrženy zastavitelné plochy ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, stavbami ve volné krajině dle možností přípustného a podmíněně přípustného využití pro plochy s rozdílným způsobem využití, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů (Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

Plochy, které zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa:

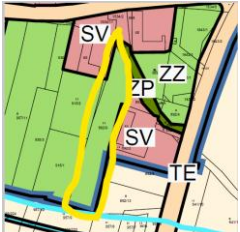
K.1

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

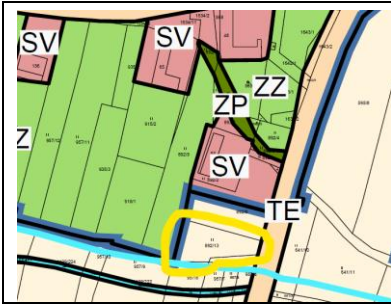
V rámci procesu pořízení nebyla uplatněna žádná námitka.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínky dle § 50 stavebního zákona (uplatněné při společném jednání)

P1.	J. V.
Číslo parcely: 892/9, k. ú. Hrachoviště u Třeboně	
Text připomínky: Změna způsobu užití výše zmíněné parcely ze ZZ na SV.	
Odůvodnění uplatněné připomínky: Z důvodu plánované výstavby chaty/chalupy a zároveň využití aktuální příležitosti změny územního plánu obce Hrachoviště	
Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT	
<p>Změna požadovaného pozemku není účelná. Územní plán nastavuje jasnou koncepci, kdy jsou vymezovány prostory s rozdílným způsobem využití „ZZ – zahrady a sady“ z důvodu zachování přechodu urbanizovaného, fyzicky nezastavěného území zahrad a „záhumenních“ prostor do volné krajiny. Dalším důvodem je urbanistická nevhodnost umístění objektu do druhé řady zástavby, která není v současné době žádoucí a vhodná. V zadních částech pozemků nejsou evidovány žádné stavby pro trvalé bydlení. Jsou zde umístěny pouze stavby související s bydlením, např. stodoly, hospodářské stavení. Majitel pozemek nemá vyřešen přístup přes pozemky ve svém vlastním vlastnictví a musel by využít pozemky obce a státu. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se tak jeví jako složité a v současné době hůře realizovatelné. Vymezením zastavitelné plochy by byla narušena i urbanistická koncepce. Z výše uvedených důvodů zůstane pozemek p. č. 892/9 vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití „ZZ – zahrady a sady“, jak byl navrhován v návrhu pro společné jednání. Stejně tak byl pozemek navrhován i v návrhu pro veřejné projednání, kde již vlastník pozemku a podatel připomínky znovu připomínku/námítku nepodal. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.</p> <p>Pro úplnost se doplňuje, že v rámci veřejného projednání bylo podateli připomínky vyhověno v jiné, vhodnější lokalitě a vymezena nová zastavitelná plocha Z.14, která je situována podél stávající komunikace, vhodně napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu a její vymezení nebude vytvářet druhé pořadí zástavby. Zároveň nebude vykazovat negativní vlivy na krajinný ráz a na přechod urbanizovaného území do volné krajiny.</p>	
	

P2.	J. V.
Číslo parcely: 892/13, k. ú. Hrachoviště u Třeboně	
Text připomínky: Změna způsobu užití výše zmíněné parcely z AP na SV.	
Odůvodnění uplatněné připomínky: Z důvodu plánované výstavby chaty/chalupy a zároveň využití aktuální příležitosti změny územního plánu obce Hrachoviště	
Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT	
<p>Připomínce bylo vyhověno. V návrhu pro veřejné projednání byla navržena zastavitelná plocha Z.14. Navrhovanou zastavitelnou plochou Z.14 došlo k ucelení sídla. Obytná plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení. Dále je plocha vhodně přirozeně navázána na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Navrhovaná zastavitelná plocha je charakteristická vhodným napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna z místní komunikace. Pro plochu Z.14 byl stanoven i max. počet hlavních objektů, které lze v ploše umístit. Díky tomuto opatření bude zajištěn racionální rozvoj bez nadměrného zahušťování zástavby. Na základě výše uvedeného bylo připomínce vyhověno.</p>	



P3. K. Z., Ing. M. Z., PhDr. J. Z.

Věc: připomínka k návrhu Územního plánu Hrachoviště pro společné jednání

My níže podepsaní:

jako spoluvlastníci pozemků parc.č. st.61, par.č. 85/13 a parc.č. 85/23, katastrální území Hrachoviště u Třeboně, obec Hrachoviště, vše zapsáno na LV č. 53 vedeném katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, podáváme následující připomínku k návrhu Územního plánu Hrachoviště pro společné jednání.

Věc:

Návrh územního plánu určuje nové zastavitelné plochy na území obce. Požadujeme, aby do návrhu územního plánu byly zahrnuty jako zastavitelné plochy pozemky parc.č. 85/13 a parc.č. 85/23, které navazují na zastavitelnou plochu označenou v návrhu územního plánu jako Z.9. Pokud se z hlediska návrhu územního plánu bude jevit jako vhodnější zahrnout do zastavitelné plochy i pozemek parc.č. st. 61, souhlasíme, (viz. Příloha č. 1)

Odůvodnění:

Pozemek s domem na pozemku parc.č. st. 61 je umístěn v těsném sousedství hlavní komunikace, díky výškopisu terénu pod úrovní komunikace, s obytnými místnostmi orientovanými jižním směrem, tj. do komunikace (viz. Příloha č. 2.)

V posledních cca 15 letech došlo k rapidnímu nárůstu počtu projíždějících osobních vozidel, motocyklů, těžké stavební a zemědělské techniky, kamionů včetně návěsů a v neposlední řadě nárůstu počtu turistů (především cyklistů - hlavní komunikace je zároveň součástí značené cyklotrasy č. 1212). Vlivem těchto skutečností je nemovitost dramaticky zatížena nadměrným hlukem, prachem, odletujícími kamínky od vozidel přímo do oken atd. Díky konfiguraci terénu je dům umístěn pod úrovní komunikace (chodci i cyklisté mají přímý výhled do obývacího pokoje a kuchyně) a nelze tak ani zabezpečit pocit soukromí. Odvodňovací vsakovací příkop komunikace je v úrovni základů domu. Navíc se dům nachází před dopravní značkou vymezující začátek obce, řidiči tedy nejsou nuceni omezit rychlost, která je i tak v této části obce často značně překračována.

K šíření akustického hluku dochází nejen od projíždějících automobilů, ale dokonce dochází i k šíření akustického hluku z běžného hovoru chodců a cyklistů pohybujících se na komunikaci kolem domu za odvrácenou severní stranu domu a část navazující zahrady. V podstatě je slyšet zřetelně běžný hovor těchto osob na druhé straně domu.

Bude-li dle návrhu územního plánu schválena zastavitelná plocha Z.11 včetně pozemku parc. č. 85/85 umístěného přímo naproti obytným místnostem domu, dojde pravděpodobně výstavbou na tomto pozemku k dalšímu podstatnému zvýšení hladiny hluku, ztrátě soukromí, zastínění domu, omezení oslunění a ztrátě výhledu z obytných místností do okolí.

Případná rekonstrukce domu není díky konstrukci domu, dispozičnímu řešení, použitým materiálům (např. nepálené cihly), chybějící nebo nefunkčním vodorovným izolacím a narušené statice domu díky neodborným zásahům předchozích majitelů reálná.

Ani případná novostavba umístěná dále od komunikace na jiném místě v rámci pozemku parc.č. st. 61 se díky výše uvedeným skutečnostem a orientaci světových stran nejeví jako účelná a bez velmi nákladných opatření nemůže ani splnit hlukové a hygienické limity a především nikdy nesplní hlavní účel bydlení v této lokalitě, jak je i uvedeno v návrhu územního plánu - venkovského charakteru v kvalitním, klidném prostředí.

Právě pro účel trvalého kvalitního a klidného bydlení se nabízí a cíle a požadavky plynoucí z návrhu a odůvodnění územního plánu zcela splňují navazující pozemky par.č. 85/13 a par.č. 85/23 v našem vlastnictví.

Pozemky se nachází uvnitř zastavěného území, vymezeny jako plocha SV - smíšené obytné venkovské.

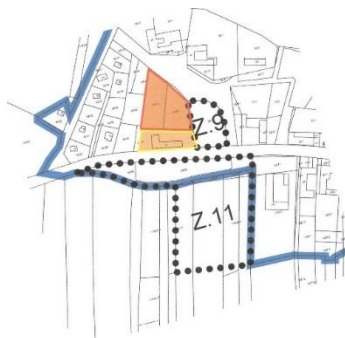
Pozemky navazují z východní strany na navrženou zastavitelnou plochu Z.9 a ze západní strany na právě probíhající výstavbu domu na pozemku par.č. 85/44 (pozemky prodané z majetku obce soukromým vlastníkům za účelem výstavby - Příloha č. 3). Požadovaným zahrnutím pozemků parc.č. 85/13 a parc.č. 85/23 do zastavitelných ploch obce dojde i k přirozenému navázání na probíhající a plánované výstavby na sousedních pozemcích, uzavření proluky a ucelení sídla v této části obce a zároveň bude vyvážena možnost způsobu využití pozemků v porovnání s okolními pozemky.

Pozemky splňují požadavky na minimální výměru „nových“ stavebních pozemků dle návrhu územního plánu, tj. min. 800m². Pozemek parc.č. 85/13 má 977m² a pozemek par.č. 85/23 má 864m², celkem tedy 1.841m². Vzhledem k tvaru a orientaci pozemků je pravděpodobné využití obou pozemků pouze na jeden dům.

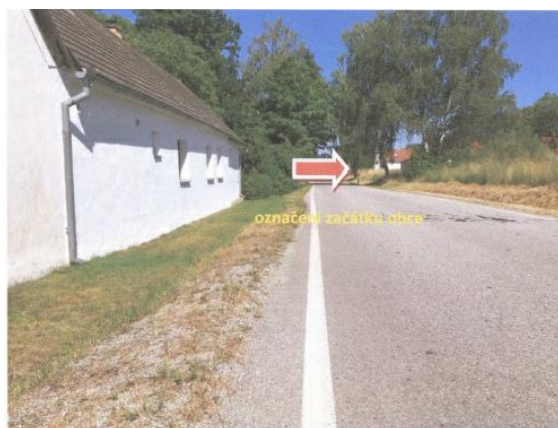
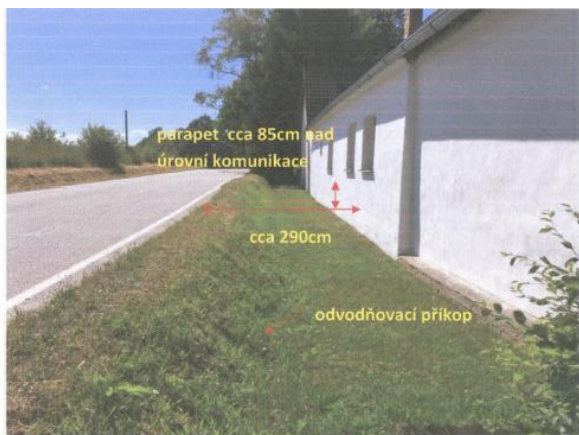
Pozemky nejsou v současné době využívány a neplní žádnou další funkci. Pouze je na nich prováděna základní údržba - sekání trávy a úklid listí aby nedocházelo k šíření plevelů a nečistot do okolních zahrad.

Připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě je také bezproblémové ze severní strany pozemků.

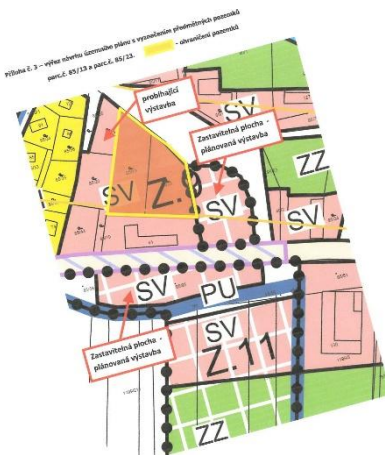
Příloha č. 1 – vyznačení předmětných pozemků parc.č. 85/13 a parc.č. 85/23 (červené ohraničení), pozemku parc.č. st. 61 s domem (žluté ohraničení) a navazující zastavitelná plocha Z.9 a zastavitelná plocha Z.11 s pozemkem parc.č. 85/85 proti obytné části domu.



Příloha č. 2 – umístění domu u komunikace



Příloha č. 3 – výřez návrhu územního plánu s vyznačením předmětných pozemků parc.č. 85/13 a parc.č. 85/23.



Vyhodnocení připomínky: **VYHOVĚT**

V návrhu ÚP pro společné jednání se jednalo o plochu pro bydlení – stav, tj. stabilizované území. Na základě podané připomínky došlo v návrhu ÚP pro veřejné projednání ke změně ze stabilizované plochy na plochu zastavitelnou Z.9. Na pozemcích p. č. 85/13 a 85/23 jako celku lze postavit 1 rodinný dům a na pozemku p. č. 85/77 lze postavit 1 rodinný dům. Což dokazuje i textová část odůvodnění na str. 30. Požadavku bylo vyhověno.

P4. S. Š.

Totožné s připomínkou P5.

Číslo parcely: 1199/113 a 1199/211, k. ú. Hrachoviště u Třeboně

Změna způsobu užívání pozemku 1199/113 a pozemku 1199/211 ze způsobu užívání : zemědělská plocha AP na způsob užívání : SV – zastavitelná plocha k bydlení

Text připomínky:

Připomínka k návrhu Územního plánu Hrachoviště (verzi pro společné jednání). Pozemek 1199/113, jehož jsem majitelkou nebyl zahrnut v návrhu do Územního plánu do zastavitelné plochy (verzi pro společné jednání) z důvodu malé šířky pozemku (cca 10 m).

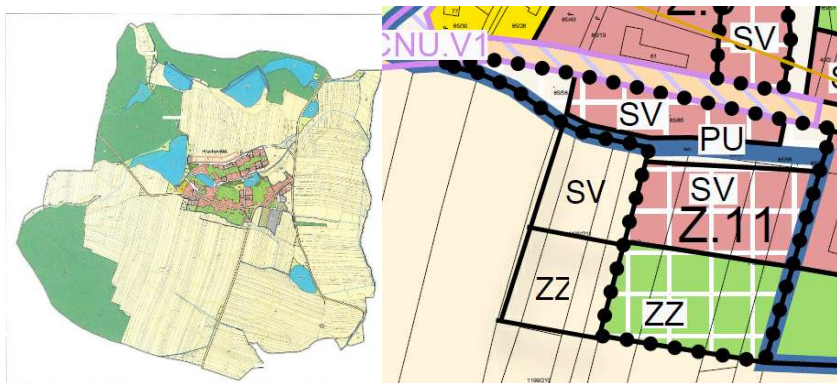
Odůvodnění uplatněné připomínky:

Jednám se současným vlastníkem parcely 1199/211, který vyjádřil souhlas s výměnou pozemku a s vlastnickým převodem pozemku tohoto pozemku na mě. Směnnou pozemku 1199/211 a jeho spojením s mým pozemkem 1199/113 vznikne dostatečně velký pozemek pro stavbu rodinného domu (vznikne cca 25 m široký pozemek).

Na části pozemků 1199/113 a 1199/211 plánuji výstavbu samostatného rodinného domu se zahradou pro účely bydlení.

Je možnost připojení na elektrickou energii a vodovod. Přestože se jedná o pozemky o rozloze cca 11000 m², pro výstavbu plánuji použít jen části pozemků (cca 2 200 m²), které by navazovali na ostatní plochu p.č. 85/58, která leží při komunikaci a také bude dům se zahradou rozměrově navazovat na ostatní pozemky, které byly zahrnuty do územního plánu jako zastavitelné (viz. náčrtek návrhu územního plánu, kde jsem vyznačila rozšíření zastavitelného území o pozemek 1199/113 a 1199/211). Likvidace odpadních vod bude zajištěno na vlastním

pozemku pomocí domovní čistírny odpadních vod. Zbývající část pozemku bude nadále využívána jako orná pro zemědělské využití bez oplocení.



Vyhodnocení připomínky: VYHOVĚT

Požadavek je logický, navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu a celou lokalitu sceluje. Nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani ohrožení zájmu ochrany přírody a krajiny. Rozšíření plochy bylo provedeno v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě skutečného zájmu majitelů pozemků o výstavbu. Byla rozšířena původní vymezená zastavitelná plocha Z.11. Celá zastavitelná lokalita po zapracování připomínky je z hlediska rozvoje řešena jako celek a to i ve vztahu napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. V návrhu pro veřejné projednání vymezena jako rozšířená zastavitelná plocha Z.11. Na základě výše uvedeného bylo připomínce vyhověno a zapracováno do návrhu ÚP pro veřejné projednání.

P5. | S. Š.

Totožné s připomínkou P4.

Číslo parcely: 1199/113 a 1199/211, k. ú. Hrachoviště u Třeboně

Změna způsobu užívání pozemku 1199/113 a pozemku 1199/211 ze způsobu užívání : zemědělská plocha AP na způsob užívání : SV – zastavitelná plocha k bydlení

Text připomínky:

Připomínka k návrhu Územního plánu Hrachoviště (verzi pro společné jednání). Pozemek 1199/113, jehož jsem majitelkou nebyl zahrnut v návrhu do Územního plánu do zastavitelné plochy (verzi pro společné jednání) z důvodu malé šířky pozemku (cca 10 m).

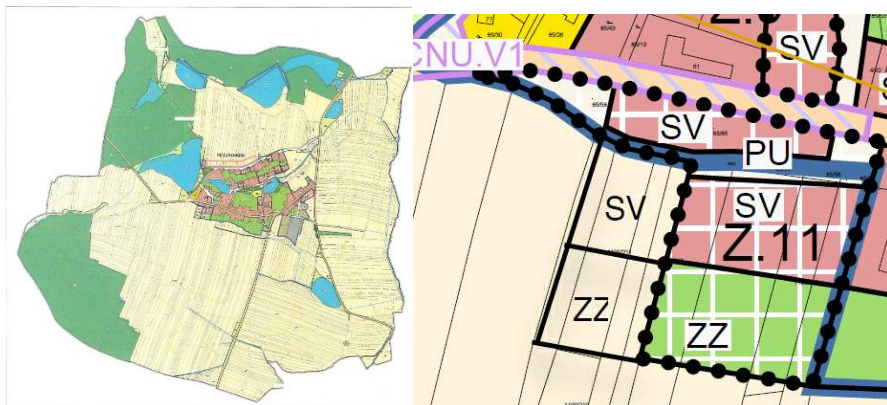
Odůvodnění uplatněné připomínky:

Jednám se současným vlastníkem parcely 1199/211, který vyjádřil souhlas s výměnou pozemku a s vlastnickým převodem pozemku tohoto pozemku na mě. Směnnou pozemku 1199/211 a jeho spojením s mým pozemkem 1199/113 vznikne dostatečně velký pozemek pro stavbu rodinného domu (vznikne cca 25 m široký pozemek).

Na části pozemků 1199/113 a 1199/211 plánují výstavbu samostatného rodinného domu se zahradou pro účely bydlení.

Je možnost připojení na elektrickou energii a vodovod. Přestože se jedná o pozemky o rozloze cca 11000 m², pro výstavbu plánují použít jen části pozemků (cca 2 200 m²), které by navazovali na ostatní plochu p.č. 85/58, která leží při komunikaci a také bude dům se zahradou rozměrově navazovat na ostatní pozemky, které byly zahrnuty do územního plánu jako zastavitelné (viz. nákres návrhu územního plánu, kde jsem vyznačila rozšíření zastavitelného území o pozemek 1199/113 a 1199/211). Likvidace odpadních vod bude zajištěno na vlastním

pozemku pomocí domovní čistírny odpadních vod. Zbývající část pozemku bude nadále využívána jako orná pro zemědělské využití bez oplocení.



Vyhodnocení připomínky: **VYHOVĚT**

Požadavek je logický, navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu a celou lokalitu sceluje. Nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani ohrožení zájmu ochrany přírody a krajiny. Rozšíření plochy bylo provedeno v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě skutečného zájmu majitelů pozemků o výstavbu. Byla rozšířena původní vymezená zastavitelná plocha Z.11. Celá zastavitelná lokalita po zapracování připomínky je z hlediska rozvoje řešena jako celek a to i ve vztahu napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. V návrhu pro veřejné projednání vymezena jako rozšířená zastavitelná plocha Z.11. Na základě výše uvedeného bylo připomínce vyhověno a zapracováno do návrhu ÚP pro veřejné projednání.

P6. | S B s. r. o.

Číslo parcely: p. č. 957/30 a p. č. 957/31, k. ú. Hrachoviště u Třeboně

Text připomínky:

Zařazení pozemků p. č. 957/30 a p. č. 957/31 v k. ú. Hrachoviště u Třeboně jako zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné venkovské

Odůvodnění uplatněné připomínky:

V návrhu územního plánu Hrachoviště (v návrhu pro společné projednání) jsou pozemky p.č. 957/30 a p.č. 957/31 v k.ú. Hrachoviště u Třeboně vymezeny jako plochy ZZ stav - zeleň zahrady sady. Předmětné pozemky požadujeme zařadit jako zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné venkovské, a to z následujících důvodů:

Výše uvedené pozemky se nachází v přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu.

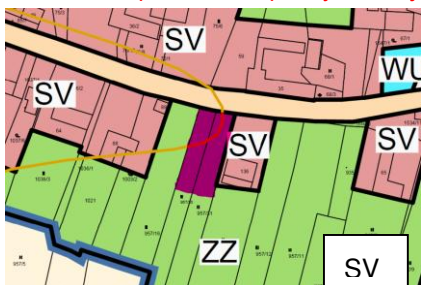
Jsou v místě, které je prolukou ve stávající linii zástavby rodinných domů.

Jelikož návrh územního plánu Hrachoviště navrhuje nově zastavitelné plochy primárně v prolukách, podél stávajících komunikací, zařazení pozemků do ploch zastavitelných s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné venkovské respektuje koncepci návrhu územního plánu Hrachoviště.

Vyhodnocení připomínky: **VYHOVĚT**

Připomínka byla pořizovateli doručena po zákonné lhůtě k podání, nicméně pořizovatel podání i přesto zařadil do projednávání nového územního plánu. V rámci procesních fází bylo vhodnější podanou připomínku zařadit do vyhodnocování již ve fázi po společném jednání, v mezidobí vyhodnocování a do návrhu pro veřejné projednání zapracovat. Tím se z principu eliminovalo množství podaných připomínek/námitek při veřejném projednání.

Požadavek je racionálně odůvodněn. Jedná se o proluku ve stávající linii zástavby rodinných domů s vhodným napojením na technickou i dopravní infrastrukturu s dostatečnou kapacitou i parametry. Nebylo vhodné vymezit pro výstavbu rodinného domu celé pozemky, ale pouze jejich část přiléhající ke komunikaci a zarovnat s plochami SV v sousedství. Zbytek pozemku byl ponechán jako plocha s rozdílným způsobem využití „ZZ – zahrady a sady“. Tím došlo k částečnému vyhovění požadavku žadatele a zůstala zachována navrhovaná urbanistická koncepce návrhu ÚP. Zároveň došlo k zachování přechodu urbanizovaného území do volné krajiny. V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.13 pro výstavbu jednoho rodinného domu. Na základě výše uvedeného bylo připomínce vyhověno.



Připomínky dle § 52 stavebního zákona (uplatněné při veřejném projednání)

P7. T. S.

Nesouhlasím s vymezením plochy k zástavbě p. č. 957/30 a 957/31

Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy na p. č. 957/30, 957/31 v katastru Hrachoviště.

Odůvodnění připomínky:

- 1.) Je nutné předcházet k zahlcování krajiny, nežádoucími shluky rodinných domů.
- 2.) Další výstavba by vyvolala vyšší dopravní zátěž v okolí, která již takhle je problematická.
- 3.) Zástavbou by došlo k znehodnocení krajinného rázu a od čísla popisného 11. by byl znemožněn výhled na Novohradské Hory.
- 4.) Nesouhlasím s vymezením plochy k zástavbě jako majitel rodinného domu č. p 60. a po konzultaci s okolními sousedy jak pozemků, tak rodinných domů z čísla popisného 11. a 53. se připojují k této připomínce. Popřípadě po projednání s ostatními majiteli nebude udělené souhlasné stanovisko k zmenšení odstupných vzdáleností jak ukládá zákon. Tím nebude na vymezené ploše dostatečný prostor k výstavbě dle náležitých regulí.

Vyhodnocení připomínky: NEVYHOVĚT

Pozemky p. č. 957/30 a 957/31 jsou v návrhu územního plánu navrženy jako zastavěné území, přičemž severní části jsou zahrnuty do zastavitelné plochy Z.13 a jižní části pozemků jsou vymezeny jako zahrady a sady. V daném případě bylo zastavěné území, včetně zastavitelné plochy, vymezeno v souladu se stavebním zákonem, kdy dané pozemky představují stavební proluky. Výstavba byla v okolí již v minulosti realizována a nyní se jedná o doplnění stávající proluky. Současně daný návrh zohledňuje cíle a úkoly územního plánování. S ohledem na účelné a hospodárné využití území zpracovatel v daném místě vymezil zastavitelnou plochou, která odpovídá charakteru území – stavební proluce mezi stávající zástavbou. S ohledem na charakter území a zejména sousední zástavbu nelze danou lokalitu považovat za volnou krajinu. Naopak, v rámci hospodárného využívání zastavěného území, předmětné území vybízí k zastavění. Primární využití proluk v zastavěném území předchází vymezením nových, iracionálních zastavitelných ploch ve volné krajině. Dalším základním předpokladem na daných pozemcích je existence dopravního napojení, které však v dimenzi jednoho rodinného domu nemůže představovat zásadnější nárůst dopravy a s tím spojené zatížení sousedního pozemku.

V rámci pořizování územního plánu žádný z dotčených orgánů, ať už orgán ochrany přírody a krajiny posuzující vlivy na krajinný ráz, ani orgán dopravy, neuplatnil negativní stanovisko ani připomínku k navržené zastavitelné ploše Z.13, čímž s ní vyjádřily souhlasy.

Názor znehodnocení krajinného rázu a výhledu je velmi subjektivní a kompetence posuzování vlivu stavby na krajinný ráz připomínkujícímu nepřísluší. Vliv zástavby na znemožnění výhledu na Novohradské Hory lze objektivně posoudit až při předložení konkrétního záměru dle předložené projektové dokumentace pro stavební řízení. Dnešní architektura může navrhnout i řešení citlivé k zachování výhledu na Novohradské Hory, to však prokáže až konkrétní projekt. Přičemž v rámci stavebního řízení musí investor stavebnímu úřadu dodat souhlasy dotčených orgánů, mimo jiné také příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny (který je dle zákona kompetentní k posuzování vlivu stavby na krajinný ráz).

Připojení sousedů (majitelů sousedních pozemků) k připomínce nelze označit za adekvátní a zákonné. Nebyla doložena žádná plná moc pro zastupování uváděných majitelů sousedních pozemků ani nebyla ze strany těchto majitelů podána v rámci procesu žádná jiná námitka či připomínka (dle stavebního zákona se námitky i připomínky uplatňují písemně, na adresu pořizovatele, o čemž veřejnost byla informována nejen veřejnou vyhláškou).

Zmenšení odstupných vzdáleností, obdobně jako vliv záměru na krajinný ráz, bude případně řešeno v navazujícím stavebním řízení, s ohledem na jasně definovanou podobu záměru (dle předložené projektové dokumentace). Současně

platná legislativa stanovuje odstupové vzdálenosti od hranic sousedních pozemků 2 metry, tj. 2 m, které nemusí ale i mohou být v rámci konkrétního projektu umístěvaného objektu dodrženy. Tato problematika však není řešitelná v rámci podrobnosti územního plánu (kdy není známa konkrétní podoba záměru), příslušnost k posouzení bude mít stavební úřad až v navazujícím stavebním řízení.

P8. | Ing. arch. J. L.

Připomínky k projednání územního plánu obce Hrachoviště

1) Výšková hladina zástavby:

- stávající, nebo max. 1NP+ možnost využití podkroví

- stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,0 m nad původní terén.

Vzhledem k relativně významné svažitosti terénu lokality s označením Z.9 a v případě umístění podélné hmoty domu po svahu v rámci parcely p. č. 85/77 je navrhovaný výškový limit hladiny 9 metrů od upraveného terénu nedostatečný. (Na 10 metrů zde terén neklesá rámcově 1 metr a v případě podélné hmoty domu může být výškový rozdíl ve svahu až 2 metry.)

V tomto případě, z důvodu svažitosti terénu, zde žádám o navýšení limitní výšky na 10 metrů od upraveného terénu.

Ad1).

2) Intenzita využití stavebních pozemků:

Navrhovaný limit stávající nebo maximálně 35 %.

Například v případě stavby tradičního charakteru uzavřeného dvorce je navrhovaná hodnota zastavitelnosti 35% ostře limitní. Navrhují proto, nejen z pohledu optimálního využití pozemků a souvisejících ekologických aspektů, vyšší procento zastavitelnosti nových parcel a to 40%. Ad2)

3) Limity Z.9

Požaduji přehodnotit limity pro rozvojové území Z.9, především pak počet hlavních objektů ve vztahu ke konkrétní parcelaci 85/13, 85/23 a 85/77, tak aby na pozemku parcelní číslo p. č. 85/77 byla deklarována stavba hlavního objektu.

Ad3)

4) Rozšíření rozvojové plochy Z.4

Žádám o zařazení pozemku 9/1, 1536 a 11/2 do rozvojové plochy Z.4 a pokusit se tak udržet celistvý charakter zástavby podél záhumenní cesty. Ad4a)

Doporučuji podmínit rozvoj ploch Z.4 zpracováním hmotové studie, která by sjednotila kompozici dané lokality.

Ad4b)

5) Zahuštění zbytkových ploch území

Ve zbytkových plochách p. č. 957/16, 957/12, 957/11, 935, 1534/2 by mohl územní plán řešit využití pozemků efektivněji. Plochy podél komunikace funkčně sjednotit a zahustit tak rozvojovou lokalitu Z.13.

V podobném duchu doporučuji doplnit rovněž plochu Z.11 na západním okraji sídla a jednoznačně definovat vstup do obce ve směru od Kojákovíc. Ad5)

6) Rozšiřující hmotové studie

Souhrnnou hmotovou studií by bylo ostatně vhodné podmínit rozvoj všech významných rozvojových ploch (Z.4, Z.7, Z.8, Z.11, Z.13). Ad6)

7) Záhumenní cesta

Severní záhumenní cesta je pro obec zásadní charakteristikou historicky definující přechod sídla do krajiny. Masivní rozvojové plocha R.2 se zdá být v tomto kontextu definována násilně. Jako méně konfliktní rozvojové území se nabízí plochy v jižní části obce "Na Dlouhých" směrem na Lipnici, případně ty v návaznosti na původní zemědělský areál. Ad7)

8) Historická cestní síť

V rámci parcelace sídla jsou patrné pozůstatky původních cest - souhrad mezi dvorci, definující samotnou venkovskou charakteristiku sídla. Je otázkou, zda by tato hodnotná cestní síť měla zůstat územním plánem ignorována.

Například podélná parcela 1541 původně sloužila jako jako průjezdná souhrada. Jde o jemnost odkazující k vývoji obce ve vazbě na krajinu. Ad8)

9) Propustnost Z.8

Plochy veřejné zeleně ZP mezi hlavní průjezdnou komunikací a jižní hranou rybníka Velký návesní by, dle mého názoru, zasloužily propojení s plochami hlavního veřejného prostoru návsi. Aktivovat tak veřejný prostor obce v rámci kompaktního celku. Může toho být docíleno zachováním proluky v zástavbě rozvojového území Z.8 u parcely 46/13. Ad9)

Vyhodnocení připomínky: **NEVYHOVĚT**

Ad1) V návrhu ÚP pro společné jednání byl zpracovatelem ÚP navržen výškový limit hladiny zástavby na 9,5 m. S tímto limitem nesouhlasil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny – AOPK ČR, Správa CHKO Třeboňsko, který požadoval snížení na úroveň maximálně 8,5 m. V rámci smírných jednání bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení obou stran a max. výšková hladina zástavby byla stanovena na 9,0 m. Nebude vyhověno požadavku navýšení na 10 m.

Ad2) Celková zastavitelnost maximálně 35 % byla stanovena dle charakteru území. Předmětná prostorová regulace zajišťuje předpoklad pro udržitelný rozvoj území, který představuje vyvážené vztahy v území. Předmětné území je z hlediska urbanistického cenným územím, je nutné zde jasně stanovit maximální možné zastavění, přičemž v rámci sídla je stanovena maximální zastavitelnost 35 % odpovídající. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.

Ad3) V textové části odůvodnění, na str. 30, je uvedeno:

„Plocha byla rozšířena na základě kladně vyhodnocené připomínky. Parc. č. 85/13 a parc. č. 85/23 byly změněny ze stabilizovaných ploch na plochu zastavitelnou. Na předmětných pozemcích lze umístit 1 hlavní objekt a na původně vymezené ploše rovněž 1 hlavní objekt. Důvodem je obava vzniku atypických staveb do CHKO Třeboňsko a nadměrné zahuštění zástavby.“ – z uvedeného lze jasně odvodit, že na pozemcích p. č. 85/13 a 85/23 jako celku lze postavit 1 rodinný dům a na pozemku p. č. 85/77 lze postavit 1 rodinný dům. Tímto textem je již v současné době splněn požadavek podatele připomínky. V odůvodnění u zastavitelné plochy Z.9 upraveno do přijatelnější podoby pro majitele pozemku p. č. 85/77.

Ad4a) V návrhu pro společné jednání byla část uvedených pozemků součástí vymezené zastavitelné plochy. Na základě nesouhlasného stanoviska AOPK ČR, Správy CHKO Třeboňsko, výsledků smírného jednání a uzavřené dohody došlo k redukci zastavitelných ploch i na těchto předmětných pozemcích. Uvedenou redukcí bylo vyhověno požadavku dotčeného orgánu, jenž požadoval, aby byl zachován princip rozvolněné, téměř šachovnicové struktury zástavby v severní části sídla, kde bylo nezbytné zachovat průhledy na stávající usedlosti při severní záhumenní cestě a novou zástavbu navrhovat pouze do míst, kde výstavba směrem do návsi nezacloní výhledy na průčelí severních statků. Toho bylo docíleno redukcí navržených zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.4, Z.5 a Z.6 a jejich nahrazením plochami ZZ, stejně jako nahrazením stabilizovaných ploch SV za ZZ či plochu veřejného prostranství všeobecného (PU). Nebude vyhověno.

Ad4b) Jedná se o doporučení podatele připomínky. Pojem „souhrnná hmotová studie“ stavební zákon nezná. V rámci vlastní vůle a dobrovolnosti si mohou stavebníci, kteří budou chtít stavět v připomínce uvedených zastavitelných plochách, nechat zpracovat od autorizovaných osob vlastní hmotové studie, aby případně podpořili svoji vizi výstavby před dotčenými orgány předtím, než začnou zpracovávat konkrétní projektovou dokumentaci pro povolení stavby.

Územní plán nastavil velmi podrobnou a striktní urbanistickou koncepci. V této urbanistické koncepci je podrobně popsáno, jak má nová výstavba vypadat. Tímto opatřením se stanovují konkrétní podmínky pro podobu nové výstavby, kterými se budou muset stavebníci řídit. Podrobněji viz kapitola c) výrokové textové části návrhu územního plánu. Požadavek podatele připomínky nebude zapracován.

Ad5) Územní plán byl zpracován autorizovanou osobou a v rámci návrhu se taktéž jedná o dílo autorizované osoby, které bylo dle platné legislativy, stanovisek dotčených orgánů a vůle obce dále upravováno. „Zbytkové“ plochy v budoucnu mohou být dále funkčně sjednoceny a případná budoucí zástavba může být při následném uplatňování územního plánu prověřena - zahuštěna, nicméně předložené řešení je aktuálně v souladu s vůlí samosprávy obce. Návrh urbanistické koncepce odpovídá aktuální demografické křivce obce s přihlédnutím k potřebě vymezení nových zastavitelných ploch. Na základě výše uvedeného nebude vyhověno.

Ad6) Územní plán není navrhován jako územní plán s prvky regulačního plánu. Územní plán může podmínit zastavitelné plochy podmínkou zpracování územní studie, avšak z projednání žádný takový požadavek nevznikl, ani nebyla tato podmínka navržena na základě odborného posudku zpracovatele při zpracování návrhu územního plánu. Pojem „souhrnná hmotová studie“ stavební zákon nezná. V rámci vlastní vůle a dobrovolnosti si mohou stavebníci, kteří budou chtít stavět v připomínce uvedených zastavitelných plochách, nechat zpracovat od autorizovaných osob vlastní hmotové studie, aby případně podpořili svoji vizi výstavby před dotčenými orgány předtím, než začnou zpracovávat konkrétní projektovou dokumentaci pro povolení stavby.

Územní plán nastavil velmi podrobnou a striktní urbanistickou koncepci. V této urbanistické koncepci je podrobně popsáno, jak má nová výstavba vypadat. Tímto opatřením se stanovují konkrétní podmínky pro podobu nové výstavby, kterými se budou muset stavebníci řídit. Podrobněji viz kapitola c) výrokové textové části návrhu územního plánu. Požadavek podatele připomínky nebude zapracován.

Ad7) Plocha rezervy R.2 je uvažována jako plocha rezervy pro budoucí možnost výstavby. Aby mohla být v této rezervě realizována výstavba je nutné plochu rezervy změnit na zastavitelnou/návrhovou plochu, což je možné pouze změnou

územního plánu, jak dokazuje textová část v kapitole j) výroku územního plánu. Ke změně územního plánu se pak budou moci vyjádřit znovu všechny dotčené orgány i veřejnost, případně lze stanovit podrobnější podmínky pro výstavbu.

Nejedná se o násilnou rozvojovou plochu, jak uvádí podatel připomínky. Tato plocha byla vyhodnocena jako budoucí rezerva na základě odborného návrhu zpracovatele a s přihlédnutím k požadavkům vlastníků pozemků a obce, kteří o budoucí využití lokality projeví zájem.

Nicméně v současné době disponuje návrh územního plánu dostatečným množstvím zastavitelných ploch v rámci svého území (při zhodnocení demografického a stavebního vývoje za předešlá období) a nový zábor zastavitelné plochy v rozsahu rezervy označované R.2 by byl nyní těžko odůvodnitelný pro dotčené orgány. V budoucím výhledu cca 4-5 let se uvidí, zda bude rezerva R.2 transformována na zastavitelnou plochu, případně vyřazena z územního plánu.

Ad8) Pozemek p. č. 1541 v současné době nemůže splňovat průjezdnou souhradu. Ze severní strany hranice pozemku se nachází pozemek p. č. 18/2 (v KN veden jako vodní plocha) na němž se nachází vodní plocha, která není v současnosti nikterak přemostěna. Zachování průjezdné souhrady tak není v tomto případě účelné ani proveditelné, protože průjezdná souhrada v současnosti neexistuje. Dále je vhodné zmínit, že plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „PRZV“) situované v sídle (např. PRZV smíšené venkovské obytné, zeleň - zahrady a sady, zeleň parky a parkově upravené plochy a veřejná prostranství všeobecná) umožňují realizaci cestní sítě pro obsluhu území či pěší propojení a to ať už nově budované nebo obnovu „původní“.

Ad9) Jedná se o subjektivní názor podatele připomínky. Územní plán byl zpracován autorizovanou osobou a v rámci návrhu se taktéž jedná o dílo autorizované osoby, které bylo dle platné legislativy, stanovisek dotčených orgánů a vůle obce dále upravováno. Nebude vyhověno.

q) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

MPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 562831 spuštěn v 2024-11-14 17:54:02

IMPORT DXF dokončen v 2024-11-14 17:54:02

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ReseneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemiPrvkyRP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce UzemiPrvkyRP je 0.

Varování: Tabulka UzemiPrvkyRP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyRZV -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 154

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - ZastaveneUzemi -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu text jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka ZastaveneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu d žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce ZastaveneUzemi : 4

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - UzemniRezervy -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka UzemniRezervy neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu id všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu typ všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu typ všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu typ žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce UzemniRezervy : 2

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryP -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce KoridoryP je 0.

Varování: Tabulka KoridoryP je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - KoridoryN -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka KoridoryN neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu id všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce KoridoryN : 1

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyZmen -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny body mají příslušnou plochu

V tabulce PlochyZmen, atributu etapizace není žádný bod.

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu id žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu etapizace žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 14

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - PlochyPodm -----

Počet linií k polygonizaci v tabulce PlochyPodm je 0.

Varování: Tabulka PlochyPodm je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - VpsVpoAs -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu idp žádný bod neleží na linii (hraně)
Počet linií v tabulce VpsVpoAs je 0.

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 1

Varování: Tabulka VpsVpoAs (linie) je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - USES -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: Tabulka USES neobsahuje nulové geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují volné konce

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny body mají příslušnou plochu

V tabulce USES, atributu typ2 není žádný bod.

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny body mají příslušnou plochu

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni všechny plochy obsahují pouze jeden bod

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ1 žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu typ2 žádný bod neleží na linii (hraně)

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu oznaceni žádný bod neleží na linii (hraně)

Počet prvků v tabulce USES : 7

Status: OK

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemSidelniZelene -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu text jsou pouze povolené hodnoty
Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemSidelniZelene je 0.

Varování: Tabulka SystemSidelniZelene je prázdná

Status: Varování

----- ZPRACOVÁNÍ CAD - SystemVerProstr -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu text jsou pouze povolené hodnoty
Počet linií k polygonizaci v tabulce SystemVerProstr je 0.

Varování: Tabulka SystemVerProstr je prázdná

Status: Varování

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi má geometrie správnou velikost

Status: OK

----- KONTROLA - UzemiPrvkyRP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemiPrvkyRP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - ZastaveneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce ZastaveneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - UzemniRezervy (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce UzemniRezervy v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryP (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryP v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - KoridoryN (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce KoridoryN v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy (P), které mají ležet v zastavěném území, v něm leží

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen všechny plochy, které mají ležet mimo zastavěné území, mimo něj leží

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyPodm (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (US|DU) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm je pro Id (RP|DR) vyplněno Datum

Zkontrolováno: V tabulce PlochyPodm pro Id = DO není vyplněno Datum

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (linie) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují neprosté geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs jsou všechny prvky (VU) v souladu s vrstvou USES

Status: OK

----- KONTROLA - USES (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce USES neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES v atributu Oznaceni jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce USES jsou v souladu atributy Typ a Oznaceni

Status: OK

----- KONTROLA - SystemSidelniZelene (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemSidelniZelene v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - SystemVerProstr (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce SystemVerProstr v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLY VZTAHŮ MEZI VRSTVAMI -----

Zkontrolováno: Neexistují protínající se geometrie mezi tabulkami PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Neexistují díry mezi prvky PlochyRZV_p a KoridoryP_p

Zkontrolováno: Řešené území a kombinace vrstev PlochyRZV_p a KoridoryP_p jsou v souladu

Status: OK

----- KONTROLA VRSTEV V DXF -----

Zkontrolováno: V importovaném dxf souboru neexistují neznámé vrstvy

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz. <https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 562831_1_ZCU.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 562831_2_HLV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 562831_3_VPS.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 562831_4_KOV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 562831_5_ZPF.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 562831_6_SV.png uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 562831_1_ZCU.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 562831_2_HLV.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 562831_3_VPS.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 562831_4_KOV.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 562831_5_ZPF.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 562831_6_SV.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: geotransformace 562831_1_ZCU.png byla úspěšně získána

Zkontrolováno: soubor 562831_1_ZCU.png má rozlišení 309.96

Zkontrolováno: geotransformace 562831_2_HLV.png byla úspěšně získána

Zkontrolováno: soubor 562831_2_HLV.png má rozlišení 309.96

Zkontrolováno: geotransformace 562831_3_VPS.png byla úspěšně získána

Zkontrolováno: soubor 562831_3_VPS.png má rozlišení 309.96

Zkontrolováno: geotransformace 562831_4_KOV.png byla úspěšně získána

Zkontrolováno: soubor 562831_4_KOV.png má rozlišení 309.96

Zkontrolováno: geotransformace 562831_5_ZPF.png byla úspěšně získána

Zkontrolováno: soubor 562831_5_ZPF.png má rozlišení 309.96

Zkontrolováno: geotransformace 562831_6_SV.png byla úspěšně získána

Zkontrolováno: soubor 562831_6_SV.png má rozlišení 309.93

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 562831_1_ZCU.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 562831_2_HLV.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 562831_3_VPS.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 562831_4_KOV.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 562831_5_ZPF.png má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 562831_6_SV.png má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 562831_1_ZCU.png je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 562831_2_HLV.png je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 562831_3_VPS.png je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 562831_4_KOV.png je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 562831_5_ZPF.png je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 562831_6_SV.png je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 562831_oduvodneni.pdf je ve formátu pdf/a
OK 562831_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 562831 ukončen v 2024-11-14 17:54:37

Status: Varování

r) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění ÚP Hrachoviště obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST	strany 4 - 70
GRAFICKOU ČÁST	
4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
6. Výkres širších vztahů	1 : 50 000

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Územní plán je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Hrachoviště, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti, včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnut Městskému úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, stavebnímu úřadu Městskému úřadu Třeboň, úřadu územního plánování a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje a územního plánování. Zároveň je Územní plán Hrachoviště uložen u obce Hrachoviště a jeho elektronická verze zveřejněna na webových stránkách obce Hrachoviště a Městského úřadu Třeboň.

Martin Panský, v. r.
starosta obce

Michal Kotil, v. r.
místostarosta obce