

Návrh zadání Územního plánu Hrachoviště

září 2022

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE HRACHOVIŠTĚ
URČENÝ ZASTUPITEL	Mgr. Michal Petřík, DiS.
DATUM SCHVÁLENÍ	
ČÍSLO USNESENÍ	
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	
POŘIZOVATEL	Městský úřad Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu Oddělení územního plánování Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Miroslav Roubal vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	

Obsah zadání

Úvod.....	3
a) 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	3
a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	8
a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	10
a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na 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	10
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	13
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.	13
d) 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... ..	13
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	13
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	14
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	15

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje;
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem;
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů;
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Úvod

Obec Hrachoviště se nachází v západní části správního území ORP Třeboň. Obec se skládá z jednoho katastrálního území Hrachoviště (kód k. ú. 647632).

Sousední katastrální území jsou:

- Kojákovice (obec Jílovice);
- Lipnice u Kojákovíc (obec Jílovice);
- Cep (obec Cep);
- Branná (Město Třeboň).

Důvod pořízení územního plánu

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.

Zastupitelstvo obce Hrachoviště stanovuje pro zpracování návrhu Územního plánu Hrachoviště (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

a) 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

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Správní území obce Hrachoviště se **nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose**. Obec Hrachoviště je součástí **specifické oblasti SO9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem** vymezené v Politice územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 4, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 618/2021, ze dne 12.07.2021 (dále jen „PÚR“).

Z **republikových priorit**, které vycházejí z cílů a úkolů územního plánování vyplývá zejména:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- respektovat krajinu jako živý v čase proměnný celek, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty;
- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;

- dávat přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků;
- podporovat polycentrický rozvoj sídlení struktury a vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
- hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a zeleně, včetně minimalizace její fragmentace;
- rozvojové záměry významně ovlivňující charakter krajiny umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná kompenzační řešení (s přihlédnutím k existenci zejména CHKO a soustavy NATURA 2000);
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití různých forem cestovního ruchu;
- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny;
- možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit;
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území, zejm. záplavy a eroze;
- úroveň technické infrastruktury koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

Z úkolů pro územní plánování ve **specifické oblasti SO9** vyplývá:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy);
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině;
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody;
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů;
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody;
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Územní plán Hrachoviště musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich deváté aktualizace, která nabyla účinnosti dne 07.07.2022 (dále jen „ZÚR“).

Správní území obce Hrachoviště se **nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose či specifické oblasti** vymezené v Zásadách územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 9, která nabyla účinnosti dne 07.07.2022 (dále jen „ZÚR“).

Na území obce Hrachoviště se dle ZÚR nalézá:

Specifická oblast nadmístního významu N-SOB 2 – Třeboňsko – Novohradsko, z které pro obec mimo jiné vyplývá:

- podporovat řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinující ochranu přírodních hodnot se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a na rozvoji turistiky, cestovního ruchu, lázeňství a rekreačního využívání této specifické oblasti, nepřipustit nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků;
- stanovit podmínky pro citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a najít rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy;
- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména v oblasti vodní turistiky na řece Lužnici a cyklistiky, podporovat řešení, která citlivě využívají a chrání přírodní zdroje v oblasti;
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to i v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev.

Krajina rybníční, ze které pro obec vyplývají podmínky:

- zachovat v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybníční soustavy;
- dbát na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod;
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně umožnit i jejich vhodnou dostavbu;
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

V Územním plánu Hrachoviště je nutné ctít:

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje, zejména:

- vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro

jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability, minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“), tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření, zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území, vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami, vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území, podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění, podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území;

- upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields, zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvně a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku, vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí;
- vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území, vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s

ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí, při vymezení zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace, vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví, vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území, při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Podmínky ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, zejména:

- respektovat ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech, respektovat cílovou charakteristiku krajiny dle vymezení krajinného typu, podporovat obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny, podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území, při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledňovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, nové zastavitelné plochy budou pokud možno vymežovány v návaznosti na již urbanizované území (tj. zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy), a to i za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu, při navrhování nových zastavitelných ploch budou vždy zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny, při stanovování podmínek využití území dbát na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporovat obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, vytvoření ochranných pásem travních porostů v údolních nivách, vytvořit územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků při omezení negativního dopadu jejich hospodářského využití, respektovat vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, zajistit územní ochranu vymezených ložiskových území a prognózních ložisek nerostných surovin, upřesnit vymezení území pro těžbu nerostných surovin s ohledem na podmínky ochrany přírody a krajiny a pozemkovou držbu v dané lokalitě, dbát na zajištění rekultivace území po těžbě surovin s preferencí přírodě blízké obnovy a na řešení způsobu jeho dalšího využívání;
- vytvářet podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporovat rozvoj jeho dalšího možného využití, vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany a

péče o kulturní památky a o památkové rezervace a zóny, dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb, vytvářet podmínky pro ochranu a využívání dalších kulturních hodnot kraje, respektovat charakter krajiny, podporovat obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouštět zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí, vytvářet podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot, vytvářet podmínky pro obnovu a rozvoj krajinných památkových zón a území s nesporným krajinářským potencionálem;

- podporovat ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnovat zařízením občanského vybavení a veřejným prostranstvím, vytvářet podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields (např. opuštěných a nevyužívaných území, nefunkčních průmyslových zón, nevyužívaných dopravních staveb), respektovat požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí v území, podporovat vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hiposteze, v oblasti sportu a rekreace např. modernizace a rozvoj areálů zimních sportů s prioritou komplexnosti těchto areálů a jejich celoročního využití, podpora tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu.

POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ:

Zajistit návaznost rozvojových ploch a koridorů na aktuální ÚPD sousedních obcí:

- zajistit návaznost veřejné infrastruktury na území sousedních k. ú.;
- zajistit návaznost územního systému ekologické stability.

a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Nová územně plánovací dokumentace bude klást důraz na kompaktnost sídla, zejména s ohledem na krajinný ráz a limity území. U stabilizovaných ploch bude prověřena možnost členění na plochy bydlení a plochy bydlení – zahrady. Nové zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na vývoj obce a její význam ve struktuře osídlení. Vzhledem k faktu, že se území obce částečně nachází na území chráněné krajinné oblasti, navrhovaná zástavba bude respektovat současný ráz obce, např. nízkopodlažní objekty s využitým podkrovím, sedlové střechy, omezení % zastavění pozemků apod. Dále je nutné se zabývat těmito požadavky:

- minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné zemědělské krajiny, upřednostnit ty plochy, které je možno napojit na stávající veřejnou technickou infrastrukturu;
- rozvoj nových zastavitelných ploch situovat přednostně do míst s dobrým a přímým napojením na existující dopravní a technickou infrastrukturu;
- prověřit stávající využití zastavěného území, prověřit možnost zastavění a intenzifikace proluk;
- prověřit potřebnost návrhu ploch průmyslových;
- ekonomický rozvoj obce územně podpořit umožněním podnikání v obytném území obce a návrhem ploch pro rozvoj drobné výroby a podnikání a to v takové míře, aby nedocházelo k nepříznivému ovlivňování obytné zástavby ani přírodních hodnot území;
- způsob využití ploch v jednotlivých lokalitách bude navržen v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Využití řešeného území bude navrženo způsobem, který bude respektovat začlenění lokalit do struktury sídla. V návrhu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavního využití), přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněčně přípustné využití (dle potřeby stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek pro výškovou hladinu zástavby s ohledem na okolní budovy a konfiguraci terénu a intenzitu využití pozemků v plochách - % zastavění);
- nastavit stejné podmínky pro výstavbu v celém území tak, aby byly stejné podmínky v i mimo území chráněné krajinné oblasti;
- pro zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem v obci požadujeme do výrokové části ÚP vymezit hodnoty pro takové stavby, soubory staveb či prostranství, které tímto budou ochráněny před nevhodnými stavebními záměry a které nemají tzv. „tvrdou“ ochranu ze zákona:
 - kaple v centrálním prostoru;
 - centrální prostor návsi s rybníkem, potokem a po obou stranách obklopený původními venkovskými usedlostmi;
 - domy vesnického dvorcového typu č. p. 2, 11, 15, 21, 23, 24 a 46;
 - samostatně stojící venkovské domy č. p. 16 a 49;
 - hrachovištská hrušeň;
 - významné stavby drobné sakrální architektury v sídle i ve volné krajině, a popřípadě další urbanistické a architektonické hodnoty, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu;
- do nepřípustných podmínek využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití zahrnout výstavbu mobilních domů a mobilních chatků a případně dalších objektů formy kontejnerového bydlení, stavebních buněk, tzv. tiny houses, pobytových posedů a včelínů apod.;
- návrh ÚP bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
- v návrhu ÚP budou pro jednotlivé zastavitelné plochy v tabulkách uvedeny podmínky pro jejich využití a stávající a navrhované regulační prvky nebo limity.

a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- vymezit plochy veřejných prostranství na stávajících přístupných plochách v sídle a popř. připravit podmínky pro vznik nových veřejných prostranství v návaznosti na zamýšlené rozvojové záměry v území;
- podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití musí umožnit rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury;
- prověřit a navrhnout opatření pro šířkové uspořádání místních komunikací ve vazbě na zastavitelné plochy a zohlednit zvyšování stupně automobilizace;
- zpracovat koncepci cyklistické dopravy na území obce, zvážit zda je třeba vymezovat cyklotrasy vedoucí po silnicích, vytvářet podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy;
- technická infrastruktura mimo zastavěné území a zastavitelné plochy bude prověřena a případně navržena jako veřejně prospěšná stavba;
- zabývat se stávající koncepcí odpadového hospodářství v obci, příp. navrhnout plochu pro umístění sběrného dvora;
- prověřit potřebu občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, to podložit výpočtem její potřeby;
- prověřit možnost vhodného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití u pozemků ve vlastnictví státního pozemkového úřadu, které by mohla obec bezplatně získat do svého vlastnictví.

a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- navrhnout ÚSES na místní úrovni v souladu s principy vymezení prvků ÚSES a pro zvýšení ekologické stability krajiny vymezit také interakční prvky, které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES nebo u hodnotných přírodních krajinných segmentů, tam kde se neuplatňuje ochrana skladebnými částmi ÚSES, vymezit přírodní hodnoty, které tímto budou v ÚPD chráněny a rozvíjeny:

PŘÍRODNÍ HODNOTY

- provázání kompaktního sídla s okolní krajinou pomocí přírodních prvků (voda, zeleň, ...);
 - vyhlášení CHKO Třeboňsko (Biosférická rezervace UNESCO Třeboňsko) a PO Třeboňsko.
 - a popřípadě další přírodní prvky, které zpracovatel v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu;
- v plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (pole, louky, pastviny, atp.) připustit vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury;
 - podpořit propustnost krajiny, zejména navrhováním nových rekreačních stezek (stezky pro pěší, cyklostezky, hipostežky, atp.) a zamezit neodůvodněnému oplocování pozemků mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;

- podporovat opatření k posilování retenční schopnosti území;
- vyloučit oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území sídel z důvodu zachování prostupnosti krajiny a dochovaného krajinného rázu, jakož i oplocování rybníků a vodních toků k zajištění stupně jejich ekologické stability.

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

Z územně analytických podkladů byly vyhodnoceny následující problémy a střety v území:

Problémy:

Phr-1	ÚP	Absence izolační zeleně. Okolo zemědělského areálu na kraji obce by bylo vhodné doplnit izolační zeleň. Není zpracovaný ÚP.	Prověřit vhodnost vymezení ploch pro izolační zeleň.
Phr-2	ÚP	Absence ČOV. Není zpracovaný ÚP.	Prověřit možnost vybudování ČOV.

Hodnoty:

Kulturní hodnoty			
Hhr-1	urbanistická hodnota	roztroušené uzavřené statky	
Civilizační hodnoty			
Přírodní hodnoty			
Hhr-2	Významný strom	Hrachovišťská hrušeň	

Z územní studie Třeboňsko – Novohradsko - včetně Architektonické a Urbanistické rukověti, která byla schválena zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 27.04.2010 usnesením č. 115/2010/ZK-14 (dále jen ÚS Třeboňsko – Novohradsko) vyplývá:

- zohlednit a prověřit podmínky vyplývající z ÚS Třeboňsko – Novohradsko v rozsahu a podrobnosti odpovídající územně plánovací dokumentaci;
- zaměřit se zejména na urbanistické a architektonické hodnoty území vyplývající z Urbanistické a Architektonické rukověti.

Z územní studie krajiny Jihočeského kraje, zapsané dne 01.09.2021 do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS vyplývá:

Správní území obce Hrachoviště se nachází v krajinné oblasti – Třeboňská a dále jsou na území lokalizovány tyto krajinné typy:

- 6 – Rovinatá až plochá zemědělská krajina;
- 7 – Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina;
- 8 - Rovinatá až plochá zemědělsko-lesní krajina;
- 11 – Rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina.

6 – Rovinatý až plochý zemědělský krajinný typ

- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí.
- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch).
- Podrobněji str. 38 – 40 textové návrhové části ÚSK JČK.

7 – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ

- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch).
- Podrobněji str. 41 – 43 textové návrhové části ÚSK JČK.

8 - Rovinatý až plochý zemědělsko-lesní krajinný typ

- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a mimo souvislé lesní celky pro pestrou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.
- Podrobněji str. 44 – 46 textové návrhové části ÚSK JČK.

11 – Rovinatý až mírně zvlněný rybníční krajinný typ

- Zastavitelné plochy umísťovat v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy vytvářet územní podmínky pro pestrou strukturu využití a pro šetrné formy rekreačního využití.
- Podrobněji str. 53 – 55 textové návrhové části ÚSK JČK.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vymezení ploch územních rezerv se v současné době nepředpokládá a potřeba jejich vymezení bude prověřena v návrhu územního plánu.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

V návrhu ÚP budou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, v souladu s § 2 písm. l) a m) stavebního zákona, a to v členění na ty, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění ve smyslu § 170 stavebního zákona, a na ty, pro které bude možné uplatnit předkupní právo ve smyslu § 101 stavebního zákona.

Stavby a zařízení, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být vymezeny pouze v odůvodněných případech a pokud se prokáže, že požadovaný stavební záměr není možné jiným způsobem realizovat.

Jestli je potřebné vymezit další plochy VPS, VPO či plochy asanací pro stavby a zařízení, pro které bude možné práva k pozemkům vyvlastnit, bude posouzeno v návrhu územního plánu pro každý záměr samostatně.

d) 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

Potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořízením územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci, bude prověřena a zařazena do ÚP pokud to bude účelné (např. u zastavitelných ploch, kde lze předpokládat složité napojení na technickou a dopravní infrastrukturu; u zastavěných ploch, kde je větší množství vlastníků apod.)

Pokud budou v návrhu ÚP vymezeny plochy, v kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, musí být součástí návrhu ÚP zadání tohoto regulačního plánu.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Pokud během projednávání návrhu zadání územního plánu dotčený orgán nebo zastupitelstvo obce v odůvodněných případech nevznese požadavek na zpracování variantního řešení územního plánu, zpracování variantního řešení nebude požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace návrhu územního plánu bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

POŽADAVKY NA MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:

Výkres základního členění území	1: 5 000 (popř. 1:10 000)
Hlavní výkres	1: 5 000 (popř. 1:10 000)
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000 (popř. 1:10 000)
Koordinační výkres	1: 5 000 (popř. 1:10 000)
Výkres širších vztahů	1: 100 000 (popř. 1:50 000)
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000 (popř. 1:10 000)

FORMA A POČET VYHOTOVENÍ

Návrh ÚP bude obsahovat grafickou a textovou část ve dvou částech – I. výrok ÚP a II. Odůvodnění ÚP.

Návrh ÚP bude vypracován a odevzdán v souladu s § 50 a následujících stavebního zákona v následujících etapách:

- **návrh pro společné jednání** dle § 50 stavebního zákona v tištěné podobě v počtu 2 kompletních paré a 2x na datovém nosiči CD ve formátu *.pdf,
- **návrh upravený na základě výsledku společného jednání** před řízením dle § 52 stavebního zákona v tištěné podobě v počtu 2 kompletní paré a 2x na datovém nosiči CD ve formátu *.pdf,
- **návrh ÚP upravený dle § 53 stavebního zákona** před předložením na jednání zastupitelstva obce ve formě opatření obecné povahy v tištěné podobě v počtu 1 kompletní paré a 1x na datovém nosiči CD ve formátu *.pdf,
- **návrh ÚP upravený po vydání zastupitelstvem obce** formou opatření obecné povahy v tištěné podobě v počtu 4 kompletních paré a 2x na datovém nosiči CD.

Podkladem pro zpracování návrhu ÚP bude vždy aktuální katastrální mapa a aktuální ÚAP.

Dokumentace bude zpracována digitální technologií:

- výkresy v rastrové podobě – rastrové výkresy budou předány v jednom z dále uvedených formátů: *.pdf, *.jpg, *.png, *.tif., formáty výkresů v *.pdf budou odpovídat skutečným formátům výkresů v tištěné podobě (tzn. velikost stránky v *.pdf při velikosti zobrazení 100 % bude rovna skutečnému výtisku daného výkresu v měřítku);
- vektorová data ve formátu *.shp, *.dwg nebo *.dgn vše bude umístěné v souřadnicovém systému "S-JTSK Krovak EastNorth";
- vektorová a rastrová data budou opatřena metadaty (formát *.XML) v souladu s platnou směrnicí INSPIRE;

- data budou zpracovaná a popsána takovým způsobem, aby bylo možné je jednoznačně začlenit a zapracovat do struktury aktuální verze datového modelu Jihočeského kraje pro zpracování dat územně analytických podkladů,
- popis jednotlivých vrstev/hladin bude odpovídat jednotlivým položkám legend rastrových výkresů ÚP

Data budou splňovat minimálně uvedená topologická pravidla:

- uzavřené polygony bez odsazování z důvodu zachování přesnosti při výpočtu výměr jednotlivých ploch a spojitě linie stejného typu;
- linie i polygony budou jednotlivě v odlišených hladinách či vrstvách a ve struktuře výše uvedeného datového modelu.

Podrobněji definováno metodickým pokynem č. 3/2018 vydaným Krajským úřadem Jihočeského kraje a dostupným na:

https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/metodiky/zm1_metodikypokyn_3_scf_13052019.pdf

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pokud dotčený orgán ochrany životního prostředí vznese při projednávání návrhu zadání ÚP požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu ÚP nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude součástí návrhu ÚP zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

CHKO – chráněná krajinná oblast
CHLÚ – chráněné ložiskové
DP – dobývací prostor
k. ú. – katastrální území
PUPFL – pozemek určený k plnění funkcí lesa
PÚR – politika územního rozvoje
RP – regulační plán
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚS – územní studie
ÚSK JČK – Územní studie krajiny Jihočeského kraje
ÚSES – územní systém ekologické stability
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZO – zastupitelstvo obce
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – zásady územního rozvoje