Zadání územního plánu
Cep

květen 2019

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE CEP
URČENÝ ZASTUPITEL	Ing. Jan Vobejda
DATUM SCHVÁLENÍ	29. 5. 2019
ČÍSLO USNESENÍ	Zápis č. 5 ZO, usnesení 7/2019
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	OBEC CEP
POŘIZOVATEL	MěÚ Třeboň, Odbor územního plánování a stavebního řádu 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	MĚSTSKÝ ÚŘAD 13 TŘEBOŇ

Obsah zadání

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 15
Obsah zadání 2
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 9
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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona 11
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 13
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 14

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 Cep se nachází v západní části správního území ORP Třeboň.
Obec se skládá z jednoho katastrálního území Cep (kód k. ú. 617466).

Sousední katastrální území jsou:

- → Majdalena (obec Majdalena);
- → Hamr (obec Hamr);
- → Klikov (město Suchdol nad Lužnicí);
- → Tušť (město Suchdol nad Lužnicí);
- → Suchdol nad Lužnicí (město Suchdol nad Lužnicí);
- → Bor (město Suchdol nad Lužnicí);
- → Lipnice u Kojákovic (obec Jílovice);
- → Hrachoviště u Třeboně (obec Hrachoviště);
- → Branná (Město Třeboň).

Důvod pořízení územního plánu

Současně platný Územní plán obce Cep byl vydán obecně závaznou vyhláškou obce Cep, která je v účinnosti ode dne 29.05.2006. Dle současně platné legislativy (§ 188 odst. 1 stavebního zákona) územní plán obce schválený před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti.
Proto zastupitelstvo obce Cep rozhodlo dne 21.03.2012 o pořízení nového územního plánu Cep.

Zastupitelstvo obce Cep stanovuje pro zpracování návrhu Územního plánu Cep (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 Cep se **nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose či specifické oblasti** vymezené v Politice územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276/2015, dne 15.04.2015 (dále jen „PÚR").

Správním územím obce Cep dle PÚR prochází navrhovaný koridor technické infrastruktury P15 – Koridor plynovodu Mozart z oblasti Lodhéřov/Veselí nad Lužnicí na hranice ČR/Rakousko vymezený v PÚR. Tento záměr dosud nebyl PÚR stanoveným úkolem v článku (160d) dostatečně prověřen.

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 přihlídnutím 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.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Územní plán Cep musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich šesté aktualizace, která nabyla účinnosti dne 09.03.2018 (dále jen „ZÚR").

Na území obce Cep 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;

- → podporovat řešení využívající rekreačního potenciálu území po rekultivaci rozsáhlých dobývacích prostorů po těžbě štěrkopísků a umožňující nejen rybochovné, ale i rekreační využití některých vodních ploch;
- → 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.

Koridor pro dopravní infrastrukturu **D15 Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice** je kontinuálně vymezuje od Veselí nad Lužnicí po vjezd do železniční stanice České Velenice jako koridor pro elektrizaci stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice. Šířka koridoru je 120 m.

- → při řešení záměru zohlednit památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany, a která se nachází ve vymezeném koridoru či ploše, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými.

Koridor pro dopravní infrastrukturu **D10 Silnice I/24** - záměr zlepšení parametrů této silnice na území Jihočeského kraje od křižovatky s dálnicí D3 jihozápadně od Veselí nad Lužnicí po hranici s Rakouskem je nespojitě vymezen v rozsahu nových obchvatů Lomnice nad Lužnicí a Suchdola nad Lužnicí a zlepšení parametrů několika kritických míst.

- → vymezit koridor pro umístění samostatného záměru (ochranné pásmo může vymezený koridor či plochu překročit);
- → při řešení záměru zohlednit památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany, a která se nachází ve vymezeném koridoru či ploše, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými.

Krajina rybniční, ze které pro obec vyplývají podmínky:

- → zachovat v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybniční soustavy;
- → dbát na vhodnost vymezování 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.

Krajina lesopolní, ze které pro obec vyplývají podmínky:

- → zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipuštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
- → podporovat retenční schopnost krajiny;
- → územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu;
- → rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:
- **nadregionální biokoridor č. 167 Stará řeka – hranice ČR**
- **nadregionální biokoridor č. 168 Stará řeka – Červené blato - hranice ČR;**
- **regionální biocentrum vložené č. 561 Lužnice pod Suchdolem,**
- **regionální biocentra č. 565 Cep**
- **regionální biokoridory 69 Cep – Hrádeček**
- **regionální biokoridory 70 Červené blato - Cep,** ze kterých pro obec vyplývají podmínky:

  → vymezené prvky ÚSES je účelné doplňovat o relevantní skladebné části místního ÚSES;

  → u vymezených prvků ÚSES musí být vždy zachována jejich funkčnost a vymezený charakter;

  → u vymezených prvků ÚSES nesmí být narušena jejich kontinuita;

  → v případě prvků ÚSES vložených do vyšší hierarchie je nutno při jejich využití respektovat přísnější podmínky, resp. podmínky toho prvku, který pojímá vyšší ochranu;

  → vymezená biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umisťováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch;

  → vymezené biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti, je možné do nich umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu, pokud nedojde k překročení přípustných parametrů pro jejich přerušení (případně bude zajištěna průchodnost jiným opatřením), přitom zejména u dopravní infrastruktury dbát, aby protnutí bylo co nejkratší, pokud možno kolmo k ose biokoridoru;

  → vymezení skladebných prvků ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, případně dojde k dočasné úpravě trasy biokoridoru, budou po ukončení těžby obnoveny v odpovídajícím charakteru, trase a v potřebném rozsahu;

  → v případě střetu ploch ložisek nerostů Cep, Cep I je těžba součástí tvorby ÚSES za podmínky následné rekultivace podporující funkci ÚSES.

V Územním plánu Cep 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 vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné 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 vymezovány 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 brownfileds (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 hipostezek, 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

→ minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné zemědělské krajiny, upřednostnit ty plochy, které je možno napojit na stávající veřejnou technickou infrastrukturu;
→ prověřit všechny navrhované zastavitelné plochy (plochy bydlení) v současně platné ÚPD a popřípadě redukovat tyto plochy ve vazbě na potřebnost a aktuálnost potenciálního zastavění;
→ upřednostňovat ty navržené plochy, které budou napojeny na dopravní a především technickou infrastrukturu;
→ 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;

- → stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavního využití), přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmínečně 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);
- → kvůli 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:
  - kostel sv. Jana Křtitele;
  - zděná trafostanice z roku 1930;
  - lesní domek ve schwarzenbergském stylu z přelomu 19. a 20. století;
  - lesní seník cca 700 m jižně od myslivny Barbora;
  - 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 chatek.

---

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 koridor D15 pro elektrizaci stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice;
- → prověřit koridor D10/4 týkající se zlepšení parametrů Silnice I/24;
- → prověřit a navrhnout opatření pro šířkové uspořádání místních komunikací ve vazbě na zastavitelné plochy a zohlednit zvyšování stupně automobilizace;
- → prověřit možnost propojení sídla s Cepskou myslivnou pomocí zpevněné polní cesty;
- → 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;
- → sběr a likvidaci pevného domovního odpadu řešit v souladu se stávající koncepcí;
- → prověřit potřebu občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, to podložit výpočtem její potřeby.

---

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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

→ navrhnout ÚSES na místní úrovni v souladu s principy vymezování 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
- vysoký podíl ekologicky stabilních ploch (vodní toky a plochy, lesy);
- provázání kompaktního sídla s okolní krajinou pomocí přírodních prvků (voda, zeleň, ...);
- vyhlášení CHKO Třeboňsko (Biosférická rezervace UNESCO Třeboňsko), PO Třeboňsko a EVL Cepská pískovna a okolí a EVL Třeboňsko střed;
- maloplošné zvláště chráněné území – PR Na Ivance;
- hustá síť fungujícího ÚSES;
- mírně zdvíhající se reliéf v jihozápadní části sídla otevírá pohled na okolní krajinu – vyhlídkový bod.

a popřípadě další přírodní prvky, které projektant 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, hipostezky, 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			
Pce-1	ÚP	Nevhodná zastavitelná plocha	Rozvojová plocha bez vazby na sídlo, problém s napojením na technickou infrastrukturu – prověřit nutnost vymezení
Pce 2	Cyklogenerel	Absence propojení cyklotrasy na Suchdol n/L	Cyklotrasu lze vést po stávajících komunikacích
Pce-3	ÚP	Nevhodné parametry silnice	Silnice, kterou je obec napojena na hlavní páteřní trasu Třeboňska I/24 má nevhodné

			parametry – úzká, velké zatáčky – prověřit možnost homogenizace
Pce-4	ÚP	Potřeba vymezit ÚSES	Potřeba vymezit lokální biokoridor v návaznosti na plánovaný ÚSES v Suchdolu nad Lužnicí, který so potřebuje vyhnout zastavěnému území – ÚSES Suchdola n. L. bude ctít Generel ÚSES
Pce-5	V ÚPD vyřešeno	Křížení silnice I. Třídy s železniční tratí	V ZÚR a ÚP navržen obchvat silnice I. Tř. okolo Suchdola n. L. – nedošlo by ke křížení železnice

HODNOTY			
Kulturní hodnoty			
Hce-1	kulturní památka	venkovská usedlost	
Hce-2	urbanistická hodnota	návesní prostor s rybníkem a parterem usedlostí	
Civilizační hodnoty			
Přírodní hodnoty			
Hce-3	PR	Na Ivance	

ZÁMĚRY			
Zásady územního rozvoje			
Zce-1	D15	elektrifikace železnice Č. Velenice – veselí n. L.	záměr není vhodné provést před posílením el. Vedení do Č. Velenic, vzhledem k provozu na trati je otázka, zda je záměr vhodný
Zce-2	D10/4	obchvat Suchdola n. L.	zpracována vyhledávací studie
Aktualizace zásad územního rozvoje			
Územně plánovací dokumentace obce			
Další záměry			
Zce-3		pokračování těžby v pískovně Cep	záměr Českomoravského štěrku a.s.

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.

---

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

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 územní plán vymezí 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.

---

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Dotčený orgán ani zastupitelstvo nevznesly požadavek na zpracování variantního řešení územního plánu. Územní plán tedy nebude zpracován ve variantách.

---

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: 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

Dokumentace návrhu pro společné a veřejné projednání, případně upravená dokumentace po společném projednání, nebo veřejném projednání bude vypracována a objednateli předána ve 2 paré dokumentace a 2 digitální vyhotovení (textová část ve formátu *.doc, grafická část ve formátu *.pdf).

Dokumentace upraveného návrhu po veřejném projednání bude vypracována a pořizovateli předána ve 4 shodných tištěných paré a na 4 digitálních vyhotovení čistopisu, které budou obsahovat textovou část ve formátech .docx a .pdf a grafickou část ve formátu *.pdf a v georeferencovaném rastru (*.jpg, *.tif) s legendou ve vlastním samostatném souboru. Vektorová data budou předána ve strojově čitelném formátu, který se řídí metodickým pokynem č. 3/2018 vydaným Krajským úřadem Jihočeského kraje a dostupným na: https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/metodiky/metodikypokyn_3_2018_web.pdf

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

Jelikož dotčený orgán ochrany životního prostředí nevznesl 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 vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, nebude 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
ÚSES – územní systém ekologické stability
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZO – zastupitelstvo obce
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – zásady územního rozvoje