

Územní plán

HORNÍ PĚNA

návrh zadání

okres Jindřichův Hradec

duben 2012



Vypracoval: pořizovatel - Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem Zastupitelstva obce Horní Pěna

Obsah:

- A. požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,**
- B. požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,**
- C. požadavky na rozvoj území obce,**
- D. požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),**
- E. požadavky na řešení veřejné infrastruktury,**
- F. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,**
- G. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,**
- H. další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),**
- I. požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,**
- J. požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,**
- K. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,**
- L. požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,**
- M. požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,**
- N. případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,**
- O. požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

ÚVOD:

Rozsah území řešeného územním plánem Horní Pěna dán katastrálním územím Horní Pěna a Malíkov nad Nežárkou o celkové výměře 1482 ha. Obec má v současnosti cca 590 trvale žijících obyvatel. Z celkového počtu obyvatel jich žije cca 489 v Horní Pěně a cca 101 v Malíkově nad Nežárkou.

Obec Horní Pěna má z roku 2006 schválený územní plán obce Horní Pěna (dále jen „ÚPO“). ÚPO bude použit jako podklad pro nový územní plán. Jeho funkční plochy budou projektantem územního plánu vyhodnoceny a prověřeny z hlediska aktuálnosti a následně poté mohou být převzaty do územního plánu.

Podklad pro návrh zadání jsou územně analytické poklady obce s rozšířenou působností Jindřichův Hradec, zpracované doplňující průzkumy a rozborů a průzkum pořizovatele.

A. požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje ČR 2008

Správní území obce Horní Pěna nespadá do vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy, multimodálního dopravního koridoru ani záměrů v oblasti technické infrastruktury. Budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, jako jsou např.:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území;
- při stanovování ploch rozdílného využití zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel;
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, vytvářet předpoklady pro nové využívání opuštěných areálů a ploch opuštěných zemědělských a výrobních areálů;
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní;
- v záplavovém území vymezovat zastavitelné plochy jen ve zcela výjimečných případech,
- vytvořit podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika).
- úroveň technické infrastruktury zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života,

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace kraje

Zásady územního rozvoje kraje (dále jen „ZUR“)

- respektovat základní prioritu řešení, která je dána rozvojem konkurenceschopnosti a prosperity Jihočeského kraje;
- respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (priority pro zajištění příznivějšího životního prostředí, zajištění hospodářského rozvoje a zajištění sociální soudržnosti);
- respektovat územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot;
- respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny a plnit jejich stanovené zásady pro využívání území jednotlivých vymezených základních typů krajiny (zde krajina lesopолní, rybníční a lesní);
- Řešené území spadá do rozvojové osy Severovýchodní - Jindřichohradecká (N-OS7). Úkol pro územní plán:
 - ≡ řešit územní souvislosti zpřesněného koridoru silnice I/34 s ohledem na polohu a technické řešení;
 - ≡ při řešení urbanizace tohoto území minimalizovat negativní vlivy územního rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty v území,
 - ≡ zpřesnit rozsah navržených rozvojových ploch a koridorů na území obce v rámci vymezené rozvojové osy a stanovit pravidla pro jejich využití.
- zpřesnit a vymezit regionální biocentrum 671 Sedelský rybník a regionální biokoridor 504 Kunějov – Sedelský rybník. Vymezení prvků regionálního ÚSES může být v podrobnosti územního plánu redukováno, rozšířeno a posunuto s ohledem na pozemkovou drážbu a morfologii terénu (tj. hranice prvků budou upraveny dle parcel v katastrálních mapách, dle v krajině jasně patrných hranic);
- upřesnit a vymezit koridor dopravní infrastruktury D12/4 pro novou silnici I/34 v úseku začínajícího obchvatu pro sídlo Horní Žďár. Dopravní koridor bude vymezen dle konkrétních podmínek v území a to s ohledem na ochranu přírody, krajinný ráz, kulturně historické hodnoty a sociální soudržnost obyvatelstva.

Mimo výše uvedené požadavky bude návrh územního plánu zpracován v souladu s přijatým řešením a zásadami vyplývající ze ZUR.

Širší územní vztahy

Bude zajištěna koordinace se zpracovanou, případně rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Jedná se např. o návaznost koridorů dopravní infrastruktury včetně prvků ÚSES. (Tzn. v jednom bodu napojit hranice ploch a koridorů na rozmezí správních obvodů sousedních obcí.)

B. požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Požadavky na řešení:

- zaměřit se na lokalizaci protipovodňových opatření v krajině, vytvořit podmínky pro obnovu nebo budování nových drobných nádrží k zadržování vody v území a pro omezování rozsahu povodní posilováním retenční a akumulační kapacity území,
- zajistit ochranu přírodních a kulturních hodnot území;
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zaměřit se na využití nevyužitých a chátrajících objektů v území pro potřeby rozvoje,
- řešit rozvoj bydlení, podporovat rekreaci;
- řešit odkanalizování obce;
- minimalizovat negativní vlivy územního rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty v území při řešení rozvojových ploch a koridorů;
- zpřesnit koridor dopravní infrastruktury a zpřesnit vymezení regionálních prvků ÚSES (více viz kap. A - požadavky ze ZUR);
- minimalizovat zábory půdy vyšších tříd ochrany;
- podporovat doplňkovou infrastrukturu (parkovací místa, cyklotrasy a stezky);

Pro přehlednost uvádíme vstupní limity využití území:

- regionální biocentrum 671 Sedelský rybník a regionální biokoridor 504 Kunějov – Sedelský rybník;
- koridor dopravy D12/4 ze ZUR (rozšíření komunikace I/34);
- významné krajinné prvky dle zákona č. 114/1992 Sb. – zejména rybníky, lesy;
- hranice Přírodního parku Česká Kanada;
- památný strom;
- vesnická památková zóna Malíkov nad Nežárkou;
- nemovitá kulturní památka
- ochranná pásma silnic I., II. a III. tříd;
- ochranné pásmo vodovodních řadů
- ochranná pásma elektrizační soustavy
- ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů
- ochranná pásma komunikačních vedení
- ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb
- ochranné pásmo skládky (Fedrpuš);
- ochranné pásmo hřbitova;
- vzdálenost 50 m od okraje lesa;
- záplavové území.

C. požadavky na rozvoj území obce

Rozvojové plochy vymezit s ohledem na rozvojový potenciál obce a zároveň vytvořit podmínky pro konkurenceschopnost a prosperitu obce. V zastavěném území a zastavitelných plochách umožnit dostatečně široké možnosti využití zohledňující život na venkově, podpořit cestovní ruch a podnikání.

Podkladem pro vymezení zastavitelných ploch bude schválený ÚPO Horní Pěna. V něm vymezené rozvojové plochy budou vyhodnoceny z hlediska aktuálnosti i podmínek využití. V případě potřeby budou plochy rozvoje změněny či dále rozšířeny.

Požadavky na plochy bydlení – je požadavek vytipovat nové plochy pro bydlení. Jako vhodná místa pro plochy bydlení se jeví a k tomu účelu budou prověřeny:

- východní a jihovýchodní část sídla Horní Pěna,
- západní okraj sídla H. Pěna směrem k zem. areálu.

Požadavky na plochy výroby a skladování - hlavní rozvoj těchto ploch požadujeme orientovat zejména do stávajících areálů (zemědělské areály), případně možnosti rozvoje směřovat zpravidla v návaznosti na tyto stávající plochy. Plocha stávající fotovoltaické elektrárny bude i nadále plochou výroby – fotovoltaická elektrárna.

U výrobních ploch vymezených v blízkosti ploch bydlení (stávajících i navrhovaných) bude projektantem prověřena účelnost vymezení ploch zeleně. Dále viz kap. E požadavky na veřejné prostranství a zeď a kap. H – ochrana veřejného zdraví.

Požadavky na plochy rekreace – rekreaci představují plochy individuální a hromadné rekreace. Možnosti rekreace hledat v rámci využití stávajících i navrhovaných ploch bydlení stanovením víceúčelových podmínek pro využití ploch. Prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro individuální rekreaci v chatové oblasti u rybníka Dřevo.

Prověřit další možnosti krátkodobé rekreace např. doplnění cyklotras, více viz kap. E dopravní infrastruktura.

Na základě prověření i jiných území než je uvedeno v této kapitole mohou být v návrhu vymezeny i další zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení nebo pro rozvoj jiného využití.

D. požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

- Urbanistickou koncepcí navrhnout tak, aby nadále zachovávala stávající uspořádání sídla a byly vytvořeny předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území;
- stanovit podmínky rozvoje území a ochrany hodnot v území, budou určeny základní regulace v řešeném území;
- návrh urbanistické koncepce bude obsahovat zásady uspořádání území, zásady pro další vývoj řešeného území apod.;
- bude navrženo členění území na plochy s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy vymezovat tak, aby pokud možno tvořily plynulé a harmonické zapojení sídla do okolní přírody.
- Vytvořit podmínky pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích.

Požadujeme stanovení takových podmínek využití území, které vytvoří předpoklady reálného a pro vlastníky nemovitostí přijatelného využití stávajících staveb a zejména přilehlých hospodářských stavení. Do urbanistické koncepce je účelné zařadit i možnou modernizaci území. Jedná se zejména o možnost např. rekonstrukcí starých nevyužívaných stodol a podobných objektů, ale vždy s ohledem na ochranu hodnot.

Plošné a prostorové uspořádání

- stanovit základní plošné a prostorové uspořádání, aby určovaly v dostatečné podrobnosti parametry pro územní plán, které je nutné respektovat při využití území, např. stanovit výškovou hladinu zástavby, zohlednit odpovídající výšku venkovské zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu, objem zástavby, nenarušit pohledové osy;
- může být uvedena intenzita využití pozemku v plochách (procento zastavění), max. velikost hlavních staveb;
- respektovat hlavní kompoziční zásady – hlavní osy, dominanty, průhledy, tzn. využít kulturně–historický potenciál území,
- hmotovou strukturu v sídlech navrhnout tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny. Respektování tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb je požadováno zejména u sídla Malíkov nad Nežárkou.

Koncepce uspořádání krajiny

- Vytvořit územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES, udržovat nebo zvyšovat ekologickou stabilitu a zajišťovat ekologickou funkci krajiny i v ostatní volné krajině,
- U stanovování podmínek pro využití ploch v nezastavěném území zohlednit prostředí a volnou krajinu (část řešeného území se nachází v Přírodním parku Česká Kanada);
- Uspořádáním krajiny zohlednit stávající hodnotnou volnou krajinu a vytvořit dobré předpoklady pro její další zkvalitňování, rozvoj a ochranu.

- Koncepce krajiny bude zaměřena na zachování krajinného rázu, na ochranu přírodních hodnot (viz kap F) a viz kap. A požadavky plynoucí ze ZUR.
- Bude prověřena a případně doplněna prostupnost krajiny včetně zpřístupnění lesních pozemků návrhem koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek. Při navrhovaných úpravách zachovat prostupnost krajiny pro turistiku, cyklo a zemědělskou účelovou dopravu.
- Dále viz požadavky na kap. H ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy.

Územní systém ekologické stability

- vymezit prvky místního a regionální ÚSES, více kap. A požadavky plynoucí ze ZUR;
- řešit návaznost a koordinaci s prvky ÚSES na navazující území okolních kat. území (obcí);
- další podmínky využití území ploch ÚSES stanovovat tak, aby v území byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodních blízkých biotopů a lokalit ohrožených rostlin a živočichů.

E. požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešeným územím procházejí tyto komunikace: I/34, II/128, III/12849, III/0343 a III/12848 další místní a účelové komunikace.

Požadavky na řešení:

- vymezit koridor dopravy pro silnici I/34 více viz kap. A požadavky ze ZUR;
- prověřit možnosti budoucího odklonění průjezdní dopravy ze sídla Horní Pěna územní rezervou;
- prověřit možnost doplnění chodníků a pěší propojení ze sídla Horní Pěna ke hřbitovu;
- prověřit záměr vybudování cyklotrasy od sídla H. Pěna pod hrází s vyústěním na márníneckou cestu;
- prověřit záměr vybudování cyklotrasy ze sídla H. Pěna do Jindřichova Hradce v území podél silnice II. tř.
- prověřit další místní potřeby dopravy např.
- řešit obsluhu zastavitelných ploch – případně vymezit pouze hlavní vstupy do rozvojových lokalit, v návrhu územního plánu se snažit vyvarovat vymezování místních a účelových komunikací uvnitř zastavitelných ploch,
- v zastavitelných plochách umožnit realizaci komunikací či veřejných prostorů.

Letecká, lodní a železniční doprava není v území zastoupena ani do něj nezasahují jejich zájmy.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v současné době stabilizována, obě sídla jsou napojena na veřejný vodovod.

Provéřít koncepci řešení zásobování vodou z vlastních vodních zdrojů na jihovýchodě území.

Odpadní vody

Obě sídla nemají zajištěno koncové předčištění odpadních vod. Likvidace odpadních vod současných objektů je prováděna individuálně.

Bude navržena koncepce likvidace odpadních vod.

Elektrická energie

Řešeným územím prochází vedení VN 22 kV, 110 kV a 400 kV, nachází se několik trafostanic.

Bude navrženo řešení, které zajistí potřebné množství elektrické energie i pro nově navrhované plochy.

Zásobování plynem

Řešeným územím prochází vedení středotlakého a vysokotlakého plynovodu. Sídlu Horní Pěna je plynofikováno.

Není požadavek na další řešení.

Spoje a telekomunikace

- respektovat stávající komunikační vedení v řešeném území

- případná nová zařízení mobilních operátorů řešit s ohledem na hodnoty území stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (podporovat společný objekt),

Odpadové hospodářství

- bude navržena koncepce odpadového hospodářství v návaznosti na předpokládaný rozvoj řešeného území,
- prověřit plochu technické infrastruktury pro vybudování sběrného dvora tříděného odpadu a odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu.

Požadavky na plochy občanského vybavení (občanské vybavení, sport, sociální služby)

- Bude umožněn rozvoj občanského vybavení orientovaný na zlepšování kvality uvnitř stávajících ploch občanského vybavení;
- další možnosti hledat v rámci využití stávajících i navrhovaných ploch bydlení návrhem víceúčelových regulativů.
- prověřit plochy pro sportovní účely v sídle Malíkov nad Nežárkou,

Požadavky na veřejná prostranství a veřejnou zeleň

- Bude kladen důraz na vymezení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně;
- budou prověřeny vhodné lokality pro doplnění a založení sídelní zeleně;
- bude-li to účelné, budou vymezeny plochy izolační zeleně z důvodu potlačení negativních vlivů (např. prašnosti, hluku a exhalací např. z ploch výroby a další), které např. odcloní plochy bydlení apod.;
- budou prověřeny další možnosti ozelenění sídla;
- v podmínkách pro využití zastavitelných ploch zvážit možnost řešení ploch veřejných prostranství včetně veřejné zeleně.

F. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území

- **kulturní hodnoty**
 - **Horní Pěna**
 - ≡ urbanistický cenné plochy v okolí kostela sv. Michaela, fary a zástavba v údolí potoka k Dolní Pěně,
 - ≡ stavby dochované v původní architektonické hodnotě tradiční lidové architektury Jindřichohradecka např. čp. 21, 37, 39, 42, 49, 52, 54, 55, 56.
 - ≡ kostel sv. Michaela s kostnicí, ohradní zdí a dvěma kříži;
 - ≡ sloup se sochou P. Marie;
 - ≡ fara;
 - **Malíkov nad Nežárkou**
 - ≡ urbanistický cenná plocha, jedná se o území celé Vesnické památkové zóny a k nim přilehlých prostorů vyjma zemědělských areálů,
 - ≡ kaple Panny Marie Loretánské;

Jako kulturní hodnoty území jsou považována i boží muka.

Vyhlídkové body

- ≡ panoramatický pohled na Malíkov a panorama pohoří na jihu Čech;
- ≡ pohled na Jindřichův Hradec ze silnice Malíkov – Horní Pěna;
- ≡ panoramatický pohled z Markova kopce;
- ≡ pohled na Horní pěnu od severu;

- **přírodní hodnoty**

- ≡ území Přírodního parku Česká Kanada;
- ≡ rybníční soustava s harmonickým zapojením sídel.

Je požadováno kulturní a přírodní hodnoty respektovat a ve veřejném zájmu navrhnout jejich ochranu a rozvoj. Cílem ochrany krajiny bude zachovat výrazný charakter otevřené rybníční krajiny. Cílem kulturních hodnot bude zachovat a respektovat dochovanou strukturu venkovských sídel zejména v Malíkově nad Nežárkou, kde požadovaným výsledkem ochrany hodnot území je především jednota a zachování celku (zachování siluety a charakteru okrajů obce s cennou urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou).

Jako ochranu hodnot lze mimo jiné též spatřovat v citlivém výběru zastavitelných ploch v hodnotných územích. Rozvojové plochy řešit v návaznosti na zastavěné území a více méně se vyvarovat rozšiřování enkláv osídlení ve volné krajině.

- **Civilizační hodnoty**

- ≡ vybavení veřejnou infrastrukturou (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení),
- ≡ turistické a cyklo trasy.

Bude navržena ochrana civilizačních hodnot, která bude více méně spočívat v jejich zachování, podpoře a případném rozšíření.

G. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Minimálně jako veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) budou navrženy stavby plynoucí z nadřazené dokumentace. Z dalších navrhovaných ploch veřejné infrastruktury budou některé vymezeny jako plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (např. plocha pro sběrný dvůr, plocha pro ČOV, apod.). Dále projektant posoudí potřebu návrhu veřejně prospěšných opatření (VPO) (např. protipovodňová nebo protierozní opatření, navrhovaný ÚSES) nebo ploch pro asanaci. Na některé VPS a VPO je možné uplatnit i předkupní právo.

H. další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana veřejného zdraví

Při vymezení zastavitelných ploch budou projektantem zohledněna ochranná pásma komunikací. Budou-li vymezeny plochy, které vyžadují ochranu před hlukem do území dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem apod.) u komunikací II. a III. tříd nebo u stávajících výrobních ploch, bude projektantem navržen způsob jejich ochrany před hlukem nebo toto navrhované funkční využití bude zaneseno do podmíněně přípustného využití, kde bude uvedena podmínka pro jejich realizaci. To znamená, že využití ploch vyžadující ochranu před hlukem by mohlo být realizováno tehdy, bude-li prokázáno v dalších navazujících řízeních, že nejsou překročeny hygienické limity hluku ve venkovním chráněném prostoru. V případě, že by byly tyto hyg. limity překročeny musí být realizována taková opatření, která dodržení hyg. limitů hluku v chráněném venkovním prostoru zajistí.

U všech výrobních ploch bude navržena maximální hranice negativních vlivů, která bude pro budoucí vyhlášené pásmo nepřekročitelná. Do těchto hranic navrhovat plochy vyžadující ochranu před hlukem jen v ojedinělých případech a včetně navrženého způsobu jejich ochrany (viz odstavce výše).

Případný návrh ploch trafostanic řešit s ohledem na ochranu před hlukem.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

- Návrh ÚP bude řešit požadavky civilní obrany – navrhne plochy pro požadované potřeby dle § 20 písm. a) - i) vyhlášky č. 380/2002 Sb., v rozsahu předaných podkladů od HZS (krizový plán).

Ochrana ložisek nerostných surovin

- v řešeném území se nenachází chráněné ložiskové území, nejsou registrovány lokality poddolovaného území, nejsou registrovány lokality sesuvů, nenachází se plochy těžby.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- budou navrženy zásady pro vyhlášené záplavové území Pěněnského potoka;
- prověřit plochy pro vhodná krajinná revitalizační opatření ke zlepšení zadržení vody v krajině, podporovat její zasakování;
- prověřit možnou revitalizaci vodních toků či melioračních stok a vodních příkopů;
- prověřit a případně řešit neškodné převedení přívalových vod do místních vodotečí,
- prověřit protierozní opatření a případně navrhnout řešení;
- dále také viz požadavky vyplývající z kap. J.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

- navrhnout a zdůvodnit řešení, které je nejvýhodnější, vyhodnotit kvalitu ZPF dle BPEJ, provést plošné vyhodnocení navrženého záboru,

- každá zastavitelná plocha bude zanesena do záboru ZPF, bude vyhodnocena a zdůvodněna.
- při vymezení zastavitelných ploch budou zohledňovány půdy s třídou ochrany I. a II. Dojde-li k jejich záboru, bude tento navíc řádně zdůvodněn,
- vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF zpracovat ve smyslu přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb. a řídit se metodickým doporučením k vyhodnocení důsledků na ZPF z července 2011,
- zvážit možnost návrhu etapovitosti výstavby,
- dále také viz požadavky vyplývající z kap. J.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

- budou respektovány zájmy chráněné lesním zákonem,
- v případě záboru PUPFL bude tento vyhodnocen a zdůvodněn,

I. požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- ⇒ řešit střet vymezení zastavitelných ploch s přírodními a krajinářskými hodnotami. Najít řešení, které bude šetrné vůči přírodním a kulturním hodnotám území, ale zároveň zajistí potřebné plochy pro rozvoj řešeného území;
- ⇒ řešit střet záměru rozvoje bydlení za hranicí přírodního parku,
- ⇒ řešit střet ochrany kulturní hodnoty s rozvojem sídla Malíkov nad Nežárkou,
- ⇒ řešit možný střet vymezení ploch pro bydlení v kolizi s negativními vlivy zemědělského areálu nebo soukromých zemědělských činností;
- ⇒ řešit problém střetu navrhovaných rozvojových ploch se ZPF – třída ochrany I. až II., s investicemi v půdě a případně střet s ochrannými pásmy infrastruktury a možné hlukové zátěže,
- ⇒ řešit problém ostrých přechodů zástavby zemědělských areálů do krajiny (např. návrhem ploch izolační zeleně),
- ⇒ řešit problém eroze půdy (zranitelné plochy),
- ⇒ řešit návaznosti a koordinace skladebných částí ÚSES na navazující území,

J. požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- **Zastavitelné plochy:**
 - ⇒ budou řešeny v přiměřeném rozsahu odpovídajícím skutečnosti, že řešené území je součástí rozvojové osy Severovýchodní - Jindřichohradeckou (N-OS7) více viz kap. A,
 - ⇒ jejich vymezení by nemělo významně měnit sídelní strukturu obce,
 - ⇒ budou vymežovány tak, aby v převážné většině navazovaly na zastavěné území obce a ctily urbanistickou strukturu sídla, upřednostnit využití nevyužitých areálů a proluk v zastavěném území;
 - ⇒ vymežovat s ohledem na možné napojení technické a dopravní infrastruktury (zejména zohlednit možnost budoucího napojení na centrální ČOV), zvážit radonové riziko;
- Rozvoj by měl být orientován na zahuštění stávající zástavby, zastavění stavebních proluk, ucelení a zarovnání zastavěného území, ale vždy s ohledem na ochranu urbanistických hodnot území.
- Klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu. V rámci výstavby soukromých obytných objektů podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení.
- Mít na zřeteli případné přívalové vody a splachy ze zemědělských pozemků. Bude navrženo opatření chránící stavby proti tomuto nebezpečí anebo tyto plochy ze zástavby vyloučit.
- Co nejméně narušovat organizaci zem. půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, Také viz kap. H. - požadavky na ZPF.
- Požadujeme prověřit a případně vymežit plochy ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území – plochy přestavby nebo asanace.

K. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,

V tuto chvíli plochy, které budou podléhat detailnějšímu urbanistickému řešení, ponecháváme na zvážení a doporučení projektanta.

L. požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Není požadavek na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování stanoveny regulačním plánem.

M. požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Shrnutí požadavků na řešení územním plánem:

- řešeným územím prochází regionální územní systém ekologické stability, který více méně prochází okrajem řešeného území nebo prochází zastavěným územím v území záplavového území tudíž mimo potencionální rozvojové plochy;
- není požadavek na varianty řešení;
- požadavky na vymezení nových rozvojových ploch jsou pouze místního významu a jedná se v převážné většině o plochy bydlení,
- je zde záměr vymezit zastavitelné plochy těsně za hranicí přírodního parku;
- je požadavek prověřit možnost budoucího obchvatu sil. II. tř., který by mohl zasáhnout území přírodního parku, ale je požadováno jej vymezit jako územní rezervu;
- je kladen důraz na ochranu přírodních a kulturních hodnot.
- řešené území není součástí chráněné krajinné oblasti, evropsky významné lokality ani ptačí oblasti, je součástí Přírodního parku Česká Kanada.

I přesto, že je zde požadavek prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy bydlení do přírodního parku, pořizovatel předpokládá, že vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebude požadováno, neboť záměr rozvoje bydlení je požadován těsně za hranicí přírodního parku. Jedná se o území, které by svým rozvojem navázalo na zastavěné území a zastavitelné plochy vymezené v platném územním plánu obce. Případný obchvat silnice II. třídy je požadován vymezit územní rezervou.

N. případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Je předpoklad, že variantní řešení nebude požadováno, proto v tuto chvíli nejsou uplatněny požadavky na zpracování konceptu.

O. požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu bude vycházet především ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 501“), vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“).

Územní plán bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část I. odst. 1 vyhlášky 500 (mimo písm. j)). Kapitoly dle přílohy č. 7 část I. odst. 2 vyhlášky 500 budou použity jen v případě, budou-li projektantem považovány za účelné.

grafická část:

1. Výkres základního členění území 1 : 5 000,
2. Hlavní výkres 1 : 5 000,
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000.

Jednotlivé výkresy budou plnit obsahovou stránku dle přílohy č. 7 část I. odst. 3 vyhlášky 500.

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

textová část – členěna bude do kapitol dle přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky 500 v kombinaci kapitol dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona

grafická část:

1. koordinační výkres 1 : 5 000,

2. výkres širších vztahů 1 : 50 000,
3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

Každý výkres návrhu bude obsahovat záznam o účinnosti dle § 14 vyhlášky 500.

Počty paré návrhu:

2 paré pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona,
2 paré upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro řízení o územním plánu,
4 paré výsledného návrhu.

Každá etapa návrhu bude odevzdána v tištěné podobě a ve formátu .PDF.

Další požadavky na zpracování návrhu:

Zastavitelné plochy budou v souladu s grafickou částí uvedeny v kap. c) textové části, každá zastavitelná plocha bude mít své jedinečné označení. U jednotlivých ploch a případně i ploch přestavby je vhodné stanovit podmínky pro jejich využití:

- označení plochy
- druh plochy s rozdílným způsobem využití
- možný přístup
- specifické koncepční podmínky pro využití konkrétní rozvojové plochy
- zda je požadováno prověření změn jejich využití územní studií
- zda je podmínkou pro rozhodování o změnách v území regulační plán
- pokud je to účelné, stanovení zásad etapizace
- popřípadě odkaz na výstupní limity.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Navrhované plochy VPS, VPO a asanační budou vymezeny v textové části kap. g). U VPS a VPO, u kterých bude uplatněno předkupní právo, bude toto vyznačeno a bude proveden přesný výčet parcelních čísel, kterých se předkupní právo týká.

Plochy s rozdílným způsobem využití:

Je možné základní druhy ploch uvedených v § 4-19 vyhlášky 501 dále členit na typy ploch s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Ke každému typu plochy doporučujeme přiřadit specifický kód. Doporučujeme vyvarovat se přílišných podtypů ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán bude odevzdán:

1. textové části dokumentace ve formátu textového editoru Microsoft Word (.DOC, .RTF apod.),
2. grafická část v nativních formátech:
 - a. v případě zpracování v systémech GIS:
 - formát .SHP u shapefilů, v případě použití osobní geodatabáze formát .MDB,
 - mapové dokumenty, resp. výkresy ve formátu .MXD,
 - b. v případě zpracování v systémech CAD:
 - budou odevzdány všechny výsledné vrstvy (včetně podkladních, např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnic) v nativním formátu (obvykle formát .DWG u softwaru AutoCAD a formát .DGN u softwaru MicroStation), včetně všech použitých externích referencí,
 - v souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena témata (např. kanalizace bude v jiné vrstvě než vrstevnice, přestože oba jevy mohou být v grafice zobrazeny hnědě),
 - jednotlivé použité hladiny je nutné náležitě popsat a blíže specifikovat jejich obsah (např. formou přiložené tabulky).
3. grafická část a textová část bude vyexportována ve formátu .PDF (společnost Acrobat Reader),
4. grafická data musejí být topologicky čistá, např. u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony, pokud to není úmyslné (vymezení funkčních ploch aj.), u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb (silniční síť, síť technické infrastruktury aj.), vyvarovat se duplicitě dat (pokud k tomu není důvod).
5. v případě, že byla předána data pro územní plán z ÚAP v datové struktuře Datového modelu pro digitální zpracování sledovaných jevů ÚAP v GIS (dále jen „DMG“), požadujeme dodržení této datové struktury.