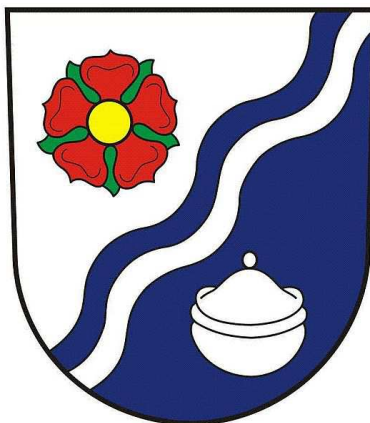


Návrh zadání územního plánu Majdalena



Říjen 2017

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE MAJDALENA
URČENÝ ZASTUPITEL	Karel Fürst
DATUM SCHVÁLENÍ	
ČÍSLO USNESENÍ	
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA	
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	

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AZZÚ – aktivní zóna záplavového území
č. j. – číslo jednací
CHKO – chráněná krajinná oblast
CHLÚ – chráněné ložiskové
DP – dobývací prostor
k. ú. – katastrální území
KR – krajinný ráz
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
NBC – nadregionální biocentrum
NBK – nadregionální biokoridor
NKP – nemovitá kulturní památka
OP – ochranné pásmo
ORP – obec s rozšířenou působností
p. č. – parcelní číslo
PUPFL – pozemek určený k plnění funkcí lesa
PÚR – politika územního rozvoje
RBC – regionální biocentrum
RBK – regionální biokoridor
RP – regulační plán
ÚAP – územně analytické podklady
ÚP – územní plán
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚS – územní studie
ÚSES – územní systém ekologické stability
VN – vysoké napětí
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
VPZ – venkovská památková zóna
VVN – velmi vysoké napětí
ZO – zastupitelstvo obce
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – zásady územního rozvoje

Obsah zadání

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	2
Obsah zadání	3
Úvod.....	4
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	4
a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	10
a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	10 11
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	11
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	12 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 14
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	14

Úvod

Obec Majdalena se nachází ve středu správního území ORP Třeboň.
Obec se skládá z jednoho katastrálního území Majdalena (kód k.ú. 689904).

Sousední katastrální území jsou:

- Holičky u Staré Hlíny (město Třeboň);
- Cep (obec Cep);
- Hamr (obec Hamr);
- Branná (město Třeboň);
- Třeboň (město Třeboň).

Důvod pořízení územního plánu

Vzhledem ke skutečnosti, že stavební zákon v § 188 odst. (1) stanovuje, že všechny územní plány obcí schválené před 1. lednem 2007 pozbývají po 31. prosinci roku 2020 platnost, rozhodlo zastupitelstvo obce Majdalena na svém zasedání dne 30.03.2017 usnesením č. 21 o pořízení nové územně plánovací dokumentace obce.

Zastupitelstvo obce Majdalena stanovuje pro zpracování návrhu Územního plánu Majdalena (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 Majdalena 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“).

Ve správním území obce Majdalena se dle PÚR **nenachází žádný rozvojový koridor či plocha pro dopravní či technickou infrastrukturu** nebo jiných související rozvojový záměr.

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;
- 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.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Územní plán Majdalena musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich páté aktualizace, která nabyla účinnosti dne 09.03.2017 (dále jen „ZÚR“).

Na území obce Majdalena se dle ZÚR nalézají:

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 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.

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.

- 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.

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:

- **nadregionální biocentrum č. 38 Stará řeka;**
- **nadregionální biokoridor č. 168 Stará řeka – Červené blato - hranice ČR;**
- **regionální biocentrum č. 566 Hrádeček;**
- **regionální biokoridor č. 69 Cep - Hrádeček**, 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 umístováním 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 umísťovat 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 s vymezenými skladebnými prvky ÚSES bude těžba součástí tvorby ÚSES (za podmínky následné rekultivace podporující

funkci ÚSES); v případě budoucí těžby ložisek dojde k dočasné úpravě trasy biokoridoru.

V Územním plánu Majdalena 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 návštěvnicky 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 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 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 hipostezeček, 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 v současně platné ÚPD ve vztahu k podmínkám území (zejm. limitům využití území);
 - respektovat charakteristickou urbanistickou strukturu rozptýlených usedlostí v části Herda;
 - vhodným způsobem stabilizovat plochy rekreace a nezatěžovat břehy Lužnice a Zlaté stoky další urbanizací;
 - vyhledat nejvhodnější způsob využití „zbytkového“ území mezi silnicí I/24 a železniční tratí v souběhu s urbanizovaným územím;
 - kvůli zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem v obci požadujeme do výrokové části ÚP vymežit hodnoty pro takové stavby, soubory staveb či prostranství, které tímto budou ochráněny před nevhodnými stavebními záměry a které nemají tzv. „tvrdou“ ochranu ze zákona:
 - veřejný prostor s kostelem sv. Máří Magdaleny, mateřskou a základní školou a vzrostlými lípami s křížkem;
 - veřejné prostranství před hřbitovem při silnici I/24;
 - charakter samot v osadě Barbora;
 - výklenková kaplička sv. Barbory u nemovitosti čp. 105 v osadě Barbora;
 - veřejné prostranství se vzrostlými stromy a památným dubem před hostincem Pod Dubem v jižní části sídla Majdalena;
 - a další 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;
 - znemožnit umístování mobilních domů a mobilních chatek ve správním území obce Majdalena.
-

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

- vymežit 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;
 - vymežit koridor veřejné dopravní infrastruktury ze ZÚR D15 pro elektrizaci stávající železniční tratě Veselí nad Lužnicí – České Velenice;
 - prověřit rozvoj veřejné občanské vybavenosti a podpořit cestovní ruch ve správním území obce Majdalena.
-

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 napojit jej na regionální a nadregionální prvky ÚSES;
- pro zvýšení ekologické stability krajiny vymežit přírodní hodnoty (popř. interakční prvky), které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES;:
- hodnotné krajinné segmenty, které nemají „tvrdou“ ochranu ze zákona nebo nejsou součástí ÚSES, požadujeme vymežit jako přírodní hodnoty:
 - vzrostlé stromy (zejm. duby) v zázemí vodáckého tábořiště Majdalena;
 - alej podél komunikace z Herdy k samotám Barbora;
 - izolační pruh zeleně oddělující výrobní podnik Sloupárna Majdalena, s. r. o. od okolních funkčních ploch urbanizovaného území;
 - izolační zeleň kolem zemědělského areálu v severovýchodní části Herdy;
 a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci vlastních průzkumů vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu;
- v maximální možné míře zachovat břehové porosty řeky Lužnice a Zlaté stoky;
- 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 zaplocování pozemků mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

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			
Pma-1	ÚP	Střet zastavěného území a QAZ	Střet záplavového území se zastavěným územím - navíc při povodních se voda rozlévá i za silnici I/24 - navrhnout protipovodňová opatření
Pma-2	Nelze řešit v ÚPD	průtah obcí	obchvat obce z východu i ze západu by znamenal velký zásah do krajiny
Pma-3	ÚP	tlak na zastavitelnost ploch	velké tlaky na vymezení nových zastavitelných ploch v části Herda. Kde je roztroušená extenzivní zástavba

HODNOTY			
Kulturní hodnoty			
Hma-1	kulturní památka	Kostel sv. Máří Magdalény	
Civilizační hodnoty			
Přírodní hodnoty			
Hma-2	NPR	Stará a Nová řeka	
Hma-3	památný strom	Majdalenský dub	

ZÁMĚRY			
Zásady územního rozvoje			
Zma-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
Aktualizace zásad územního rozvoje			
Územně plánovací dokumentace obce			
Další záměry			

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.

Dle ZÚR musí být koridor D15 vymezen jako koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

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 pořizováním 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

Pokud dotčený orgán nebo zastupitelstvo v odůvodněných případech nevznesou požadavek na zpracování variantního řešení ÚP, 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: 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 shodných tištěných výtiscích a na 2 datových médiích, které budou obsahovat textovou část ve formátech doc. a pdf. a grafickou část ve formátech pdf.

Dokumentace upraveného návrhu po veřejném projednání bude vypracována a objednateli předána ve 4 shodných tištěných výtiscích a na 4 datových médiích, které budou obsahovat textovou část ve formátech .docx a .pdf a grafickou část ve formátech pdf. a ve formátu zpracovatelského programu (např. .dgn, .dwg, .shp).

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

Pokud bude dotčený orgán ochrany životního prostředí požadovat zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a pokud dotčený orgán ochrany přírody a krajiny nevyloučí vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude součástí návrhu ÚP zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k podmínkám v území a charakteru řešených záležitostí, se však zpracování vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nepředpokládá, neboť dochází zejména k:

→ prověření stávajících rozvojových ploch v platné ÚPD, z hlediska jejich rozsahu, podmínek v území a potřebnosti vzhledem k významu a velikosti obce.