

# Návrh zadání Územního plánu Frahelž



Únor 2021

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	ZASTUPITELSTVO OBCE FRAHELŽ
URČENÝ ZASTUPITEL	Petr Malecha (starosta obce)
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	

## Obsah zadání

Obsah zadání .....	2
a) Úvod.....	3
b) 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
b 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	9
b 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	10
b 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
c) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	13
d) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	13
e) 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 .....	14
f) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	14
g) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	14
h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	16
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	17

## a) Úvod

Obec Frahelž se nachází v severní části správního území ORP Třeboň.  
Obec se skládá z jednoho katastrálního území Frahelž (kód k. ú. 686689).

Sousední katastrální území jsou:

- Lomnice nad Lužnicí (kód k. ú. 686697);
- Ponědraž (kód k. ú. 725617);
- Val u Veselí nad Lužnicí (kód k. ú. 776131).

---

## Důvod pořízení územního plánu

Současně platný Územní plán obce Frahelž byl vydán obecně závaznou vyhláškou obce Frahelž, která je v účinnosti ode dne 11.06.2003. V roce 2014 nabyla účinnosti Změna č. 1 Územního plánu obce Frahelž. Dle současně platné legislativy (§ 188 odst. 1 stavebního zákona) územní plán obce schválený před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2022 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti.

Proto zastupitelstvo obce Frahelž rozhodlo dne 09.03.2020 o pořízení nového územního plánu Frahelž.

---

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

## b) 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 Frahelž 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 znění aktualizace č. 2 a aktualizace č. 3 (účinná od 30.09.2019) a ve znění aktualizace č. 5 (účinná od 11.09.2020).

Ve správním území obce Frahelž 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;

- 
- respektovat krajinu jako živý v čase proměnný celek, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty;
  - při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
  - dávat přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků;
  - podporovat polycentrický rozvoj sídlení struktury a vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
  - hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a zeleně, včetně minimalizace její fragmentace;
  - rozvojové záměry významně ovlivňující charakter krajiny umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná kompenzační řešení (s přihlédnutím k existenci zejména CHKO a soustavy NATURA 2000);
  - vytvářet podmínky pro rozvoj a využití různých forem cestovního ruchu;
  - podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny;
  - možnost 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 Frahelž 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 Frahelž 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 nekonceptní vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií rekreačně využívaných rybníků;
- stanovit podmínky pro citlivé využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a najít rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy;

- podporovat řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména v oblasti vodní turistiky na řece Lužnici a cyklistiky, podporovat řešení, která citlivě využívají a chrání přírodní zdroje v oblasti;
- podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, a to i v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- při návrhu rozvoje území zohlednit podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko a CHOPAV Třeboňská pánev.

Koridor pro dopravní infrastrukturu **D15 Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice** je kontinuálně vymezen 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.

Konkrétně na území Frahelže zasahuje v jižní části částečně záměr **D10/1 – východní obchvat Lomnice nad Lužnicí** - návrh nové silnice, nové mimoúrovňové křížení se železniční tratí Veselí nad Lužnicí – České Velenice, šíře koridoru 200 m.

- vymežit 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 rybníční**, ze které pro obec vyplývají podmínky:

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

**Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:**

- **regionální biocentrum NKOD 683 Rod**
- **regionální biokoridor NKOD 477 RK 460 – Rod**
- **regionální biokoridor NKOD 480 Rod – RK 479**

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 Územním plánu Frahelž 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 brownfields (např. opuštěných a nevyužívaných území, nefunkčních průmyslových zón, nevyužívaných dopravních staveb), respektovat požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí v území, podporovat vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity a vodní turistiku, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hiposteze, v oblasti sportu a rekreace např. modernizace a rozvoj areálů zimních sportů s prioritou komplexnosti těchto areálů a jejich celoročního využití, podpora tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu.

---

#### **POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ:**

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

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

---

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

Současně platný územní plán obce disponuje velkým množstvím zastavitelných ploch a v návrhu nového územního plánu je vhodné tyto plochy prověřit a provést případnou revizi.

Nová územně plánovací dokumentace bude klást důraz na kompaktnost sídla, zejména s ohledem na krajinný ráz a limity území. Nové zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na vývoj obce a její význam ve struktuře osídlení, bude prověřena možnost vypuštění etapizace (s ohledem na velikost obce není etapizace účelná). Dále je nutné se zabývat těmito požadavky:

- minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné zemědělské krajiny, upřednostnit ty plochy, které je možno napojit na stávající veřejnou technickou infrastrukturu;
- 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 výrobních a průmyslových;

- 
- ekonomický rozvoj obce územně podpořit umožněním podnikání v obytném území obce a návrhem ploch pro rozvoj drobné výroby a podnikání a to v takové míře, aby nedocházelo k nepříznivému ovlivňování obytné zástavby ani přírodních hodnot území;
  - způsob využití ploch v jednotlivých lokalitách bude navržen v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
  - stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavního využití), přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněčně přípustné využití (dle potřeby stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek pro výškovou hladinu zástavby s ohledem na okolní budovy a konfiguraci terénu a intenzitu využití pozemků v plochách - % zastavění, základních podmínek určující charakter a strukturu zástavby, apod.);
  - 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:
    - venkovská usedlost č. p. 23;
    - stavby vesnického dvorcového typu č. p. 1, č. p. 2 a č. p. 60;
    - venkovský dům č. p. 25;
    - dochovaný historický návesní prostor s rybníkem;
    - budova původní školy č. p. 51;
    - návesní kaple s božími muky;
    - zděná, výklenková kaplička v lesích za hřbitovem;
    - 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 případně dalších objektů formy kontejnerového bydlení, stavebních buněk, tzv. tiny houses apod.;
  - prověřit možné využití stávajících browfields (bývalý zemědělský areál na severu).
- 

## **b 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 D10/1 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;

- 
- technická infrastruktura mimo zastavěné území a zastavitelné plochy bude prověřena a případně navržena jako veřejně prospěšná stavba;
  - prověřit potřebu vymezení plochy dopravní infrastruktury pro úpravu křižovatky se silnicí I/24;
  - revidovat plochu technické infrastruktury v místě stávající ČOV;
  - zabývat se stávající koncepcí odpadového hospodářství v obci, příp. navrhnout plochu pro umístění sběrného dvora;
  - prověřit potřebu občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, to podložit výpočtem její potřeby;
  - prověřit možnost vymezení ploch občanského vybavenosti vzhledem k záměru obce získat do vlastnictví budovu bývalé školy s okolními pozemky;
  - prověřit možnost vhodného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití u pozemků ve vlastnictví státního pozemkového úřadu, které by mohla obec bezplatně získat do svého vlastnictví;
  - prověřit možnost rozšíření stezek pro pěší a napojení obce na turistické cyklotrasy.
- 

**b 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 lokální úrovni v souladu s principy vymezení prvků ÚSES a pro zvýšení ekologické stability krajiny vymežit 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, vymežit přírodní hodnoty, které tímto budou v ÚPD chráněny a rozvíjeny:

**PŘÍRODNÍ HODNOTY**

- návesní rybník;
- rybník Nový u Frahelže s dubovou alejí na hrázi;
- interakční prvky v krajině (remíz vzrostlých stromů severně od sídla v polích);
- alej okolo cesty k čistírně odpadních vod.

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:**

Pfr-1	ÚP	Negativní stavební dominanta	Jedná se o zemědělský areál s hydroglobem – u zemědělského areálu je vhodné navrhnout izolační zeleň, po skončení životnosti hydroglobu je vhodné nahradit ho jinou budovou se stejnou funkcí – není potřeba měnit funkční využití plochy, okolo hydroglobu je vhodné prověřit možnost vymezení izolační zeleně
Pfr-2	ÚP	Nevyužívané areály	Opuštěné zemědělské areály – navrhnout nové využití
Pfr-3	ÚP	Absence izolační zeleně	U pily chybí izolační zeleň – je to při pohledu z frekventované silnice
Pfr-4	Není problém ÚPD	Absence propojení na západ	Absence turistického a cykloturistického propojení na západ, dají se využít stávající cesty
Pfr-5	ÚP	Naddimenzované zastavitelné plochy	plochy na jih od obce jsou naddimenzovány vzhledem k rozvoji obce, nevhodné zastavitelné plochy byly vymezeny
Pfr-6	Není problém ÚPD	Chatová oblast v cizím katastru	Chatová oblast patří pod Lomnici nad Lužnicí, přitom je v přímé návaznosti na Frahelž

**Hodnoty:**

Kulturní hodnoty			
Hfr-1	kulturní památka	venkovská usedlost	
Hfr-2	urbanistická hodnota	návesní prostor s parterem venkovských usedlostí v severní části návsi	
Civilizační hodnoty			
Přírodní hodnoty			

## Záměry:

Zásady územního rozvoje			
Zfr-1	D15	Elektrifikace železnice Č. Velenice – Veselí n. L.	ÚP v souladu, vzhledem k provozu na trati je otázka, zda je záměr vhodný
	RBK480	Regionální biokoridor Rod RK479	
	RBC683	Regionální biocentrum Rod	
	RBK477	Regionální biokoridor RK 460 - Rod	
Územně plánovací dokumentace obce			
Zfr-2		Plochy bydlení	
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.

### c) 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.

### d) 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 koridory dopravní infrastruktury D10/1 a D15 vymezeny jako koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění.

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.

---

**e) 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 nebo dohody o parcelaci bude prověřena a zpracována do územního plánu v případě vymezení zastavitelných ploch, kde lze předpokládat složité napojení dopravní a technické infrastruktury apod.

Při vymezení ploch, kde bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, je nutné, aby součástí návrhu územního plánu bylo zadání regulačního plánu.

---

**f) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Bude doplněno po projednávání návrhu zadání ÚP Frahelž.

---

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

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

**POŽADAVKY NA MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:**

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

**FORMA A POČET VYHOTOVENÍ**

Návrh územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část ve dvou částech:

- I. výroková část územního plánu
- II. odůvodnění územního plánu

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

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

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

Dokumentace bude zpracována digitální technologií:

- výkresy v rastrové podobě – rastrové výkresy budou předány v jednom z dále uvedených formátů: \*.pdf, \*.jpg, \*.png, \*.tif., formáty výkresů v \*.pdf budou odpovídat skutečným formátům výkresů v tištěné podobě (tzn. velikost stránky v \*.pdf při velikosti zobrazení 100 % bude rovna skutečnému výtisku daného výkresu v měřítku).
- vektorová data ve formátu \*.shp, \*.dwg nebo \*.dgn v souřadnicovém systému "S-JTSK Krovak EastNorth"
- vektorová a rastrová data budou opatřena metadaty (formát \*.XML) v souladu s platnou směrnicí INSPIRE.
- data budou zpracovaná a popsána takovým způsobem, aby bylo možné je jednoznačně začlenit a zpracovat do struktury aktuální verze datového modelu Jihočeského kraje pro zpracování dat územně analytických podkladů,
- popis jednotlivých vrstev/hladin bude odpovídat jednotlivým položkám legend rastrových výkresů ÚP, RP

**Data budou splňovat minimálně uvedená topologická pravidla:**

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

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

[https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/metodiky/zm1\\_metodikypokyn\\_3\\_scf\\_13052019.pdf](https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/gs/data/uploads/metodiky/zm1_metodikypokyn_3_scf_13052019.pdf)

---

#### **h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Bude doplněno na základě výsledků projednávání zadání ÚP Frahelž.

Vzhledem k podmínkám v území a charakteru řešených záležitostí, se však zpracování vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nepředpokládá.



**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