

ÚZEMNÍ PLÁN
BOHUNICE
ZADÁNÍ
Konečný návrh

Pozn. : Konečný návrh zadání byl upraven na základě uplatněných vyjádření, stanovisek a připomínek.

Vypracoval: Městský úřad Prachatice, odbor stavebně správní a regionálního rozvoje
Duben 2020

Obsah:

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- 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,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Úvod

Pro obec Bohunice nebyla doposud zpracována žádná územně plánovací dokumentace (územní plán, regulační plán) ani územní studie. Pro obec nebylo ani samostatným postupem podle § 58 stavebního zákona vymezeno zastavěné území; za zastavěné území se považuje zastavěná část obce vymezená k 1.září 1966 (tzv.intravilán).

O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dne 31.5.2019. Důvodem pořízení územního plánu je získat kvalifikovaný koncepční nástroj pro řízení budoucího územního uspořádání obce a závaznou směrnicí pro rozhodování veřejné správy o možnostech změn v území.

Obec Bohunice se nachází v Jihočeském kraji, přibližně na půli cesty mezi městy Prachatice (18 km) a Strakonice (20 km). Z hlediska správního členění spadá obec Bohunice pod obec s rozšířenou působností (ORP) Prachatice (obec s pověřeným obecním úřadem) v okrese Prachatice. Obec má 1 katastrální území (Bohunice u Tvrzic) o celkové výměře 258 ha a 1 místní část (Bohunice). Celkový počet obyvatel k 31. 12. 2018 byl 48 osob s průměrným věkem 51,8 let, tedy s vyšším než byl průměrný věk obyvatelstva celé ČR ke stejnému datu (42,3 let).

Pro zpracování Územního plánu Bohunice se stanovují následující požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- Požadavky na rozvoj území
 - v územním plánu stanovit dlouhodobou koncepci rozvoje obce, která bude vycházet z její polohy a významu v sídelní struktuře (obec se nachází mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti nadmístního významu a mimo specifické oblasti),
 - územní rozvoj obce založit především na vytvoření podmínek pro stabilizaci, resp. posílení obytné a rekreační funkce v kvalitním životním prostředí a posílení podmínek pro zachování a rozvoj základního občanského vybavení a podnikatelských aktivit, zejména v zemědělství,
 - sídelní funkci rozvíjet s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro obec při současném zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
 - v souvislosti s komplexním urbanistickým návrhem vytvořit územně technické podmínky pro doplnění a zkvalitnění veřejné infrastruktury, zejména základního občanského vybavení a technické infrastruktury,
 - zachovat charakter kulturní harmonické krajiny a zajistit ochranu nezastavěného území.
- Požadavky na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
 - V územním plánu vymežit hodnoty území a stanovit podmínky jejich ochrany a rozvoje, přičemž
 - za přírodní hodnoty území považovat zejména významné krajinné prvky Dubského, Podhorského a bezejmenného potoka, vrcholový horizont na východním okraji obce, vodní toky a rybníky, lesní plochy a významné plochy zeleně jako jsou stromové aleje, břehové porosty nebo skupiny vzrostlých stromů v sídle nebo krajině a prvky lokálního územního systému ekologické stability,
 - za kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území zejména považovat středověké a novověké jádro obce jako území s archeologickými nálezy a urbanistickou strukturu zástavby tvořenou ulicovou kompozicí převážně dvorcových, jednopodlažních usedlostí s převažující štitovou orientací, posazených na rozvolněné uliční čáře, s odstupy mezi jednotlivými usedlostmi a převládající okapovou orientací v návěsní části sídla,
 - za civilizační hodnoty zejména považovat zastavěné území sídla včetně jeho vybavení veřejnou infrastrukturou.

- Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - v územním plánu vymežit v souladu s § 58 stavebního zákona zastavěné území, zastavěné území vymežit podle skutečného zastavění, pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, nebudou zahrnuty do zastavěného území,
 - sídlo rozvíjet jako harmonicky kompaktní a celistvý urbanistický celek, tj. zajistit intenzivní využití zastavěného území a doplnění urbanistického půdorysu sídla tak, aby byl přehledný, kompaktní, a aby byla regenerována jeho hmotově - prostorová struktura,
 - prověřit vymezení zastavitelných ploch bydlení v jižní části sídla (v problémovém výkresu označeny jako Z4 a Z5), zastavitelných ploch smíšených obytných (Z1 a Z6), ploch občanského vybavení – sport a tělovýchova (Z2a Z3); zastavitelné plochy vyhodnotit v širších urbanistických souvislostech, tj. zejména ve vazbě na zastavěné území, ochranu hodnot území, dostupnost veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.,
 - v souladu s koncepcí rozvoje území stanovit plošné a prostorové uspořádání území, které bude přizpůsobeno charakteru a struktuře venkovské zástavby, její výškové hladině, hmotám a proporcím; vzhledem k charakteru zástavby uvažovat se zástavbou především izolovaných rodinných domů s odpovídajícím podílem soukromé pobytové zeleně, důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídla,
 - plochy s rozdílným způsobem využití vymežit v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, včetně podmínek jejich využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití); pro každou plochu s rozdílným způsobem využití, bude-li to účelné, budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu - vždy bude stanovena výšková regulace zástavby, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, intenzita jejich využití pozemků a regulace charakteru a struktury zástavby; v případě potřeby je možné navrhnout odlišné podmínky využití nebo i vymezení dalších typů ploch neuvedených v této vyhlášce, navržená regulace bude zdůvodněna v odůvodnění územního plánu,
 - při formulaci podmínek způsobů využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití preferovat polyfunkční princip bez přísného funkčního zónování, tzn. s přihlédnutím k místním podmínkám proporcionalně rozvíjet všechny funkční složky a umožnit v jednotlivých plochách co nejširší možné navzájem se nekolidující využití, např. v rámci ploch bydlení podporovat možnost umístování občanského vybavení a dalších výrobních či nevýrobních služeb apod.,
 - v návrhu urbanistické koncepce vyhodnotit využití zastavěného území a přednostně využít jeho vnitřní rezervy, umožnit změny stávající zástavby, intenzifikaci a regeneraci zastavěného území; nové zastavitelné plochy navrhnout jako doplnění stávajícího urbanistického půdorysu sídla, s ohledem na ochranu kvalitní zemědělské půdy nepřipustit neopodstatněnou expanzi zástavby do volné krajiny, přitom klást důraz na zachování jeho kompaktnosti a celistvosti, v krajíně nevytvářet nové satelitní sídelní útvary,
 - vymezení zastavitelných ploch pro bydlení bude provedeno s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, v odůvodnění územního plánu bude na základě vyhodnocení účelného využití zastavěného území a očekávaného demografického vývoje obce a vývoje bytového fondu, resp. jeho obsazenosti, prokázána potřeba vymezení navrhovaných zastavitelných ploch,
 - stávající plochy výroby a skladování považovat za územně stabilizované; vytvořit podmínky pro rozvoj ekologického podnikání v zemědělství a místní řemeslné výroby,
 - dle potřeby navrhnout pořadí změn v území (etapizaci výstavby).
- Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - Dopravní infrastruktura
 - stávající silnice III/14213 a III/1447 a místní a účelové komunikace považovat za územně stabilizované, umožnit případné úpravy směrových či šířkových parametrů těchto

- pozemních komunikací, zejména na průtazích zastavěným územím (bude-li to účelné počítat s územní rezervou pro šířkové úpravy, vybudování alespoň jednostranného chodníku apod.), navrhnout odstranění dalších dopravních závad,
- umožnit doplnění sítě pozemních komunikací o další účelové komunikace zpřístupňující zemědělské pozemky apod.
 - u jednotlivých záměrů (zastavitelných ploch) posoudit a stanovit způsob jejich dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupné pozemní komunikace, dopravní napojení přednostně uvažovat ze stávajících sjezdů,
 - dopravu v klidu přednostně řešit v rámci zastavitelných ploch na vlastních pozemcích, návrh nové plochy pro veřejné parkoviště se nepožaduje (řešit případně v rámci ploch veřejných prostranství),
 - v rámci posílení cestovního ruchu prověřit doplnění stávající sítě cyklostezek.
- Technická infrastruktura
 - z hlediska stávajících odtokových poměrů v území, vodních toků a nádrží se nestanovují žádné zvláštní požadavky, do budoucna uvažovat pouze s jejich běžnou údržbou,
 - navrhnout vhodná revitalizační a protierozní opatření v krajině ve formě zatravněných pásů apod., zejména východně, severně a západně od sídla Bohunice,
 - při řešení dalšího rozvoje území bude stanovena koncepce zásobování pitnou a likvidace odpadních vod, která bude vycházet z Programu rozvoje vodovodů a kanalizace územního celku Jihočeského kraje (PRVKÚJC),
 - v souladu s požárním řádem obce vymezit zdroje vody pro hašení požárů a zachovat jejich trvalou použitelnost, posoudit jejich kapacitu pro uvažovaný rozvoj a případně navrhnout nové zdroje se zajištěním jejich přístupu,
 - stávající systém zásobování území elektrickou energií považovat za územně stabilizovaný; u navržených zastavitelných ploch stanovit způsob jejich napojení na distribuční soustavu, v odůvodnění územního plánu bude na základě energetické bilance prokázána dostatečná kapacita výkonu distribuční soustavy pro nově uvažované záměry,
 - se zásobováním obce zemním plynem neuvažovat,
 - stávající systém odpadového hospodářství považovat za územně stabilizovaný,
 - v návrhu územního plánu řešit požadavky civilní ochrany dle §20 vyhlášky č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
 - Občanské vybavení
 - stávající plochy veřejného občanského vybavení (obecní úřad, hasičská zbrojnice, hřiště) považovat za územně stabilizované,
 - rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru (např. maloobchodu, ubytovacích, stravovacích a dalších služeb) umožnit zejména v rámci přípustných činností jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
 - Veřejné prostranství
 - stávající plochy veřejných prostranství považovat za územně stabilizované, stanovit územní podmínky pro jejich ochranu a využití,
 - záměry na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vyhodnotit podle místních podmínek z hlediska nároků na veřejná prostranství, v případě splnění podmínek aplikovat § 7 odst.2 vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění.
 - 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
 - v souladu s koncepcí rozvoje území stanovit plošné a prostorové uspořádání území nezastavěného území; plochy s rozdílným způsobem využití nezastavěného území vymezit v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění

- pozdějších předpisů, včetně podmínek jejich využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití); v případě potřeby je možné navrhnout odlišné podmínky využití nebo i vymezení dalších typů ploch neuvedených v této vyhlášce, navržená regulace bude zdůvodněna v odůvodnění územního plánu,
- při řešení nezastavěného území vycházet z § 18 odst.5 stavebního zákona, tzn. zejména prověřit, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona,
 - neuvažovat s novými plochami pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině,
 - nebudou uvažovány nové plochy pro soustředěnou rekreační chatovou zástavbu ve formě chatových osad,
 - řešení územního plánu bude navrženo v souladu se zásadami pro využívání území a rozhodování o změnách v území stanovené pro typ krajiny lesoplní [viz kap.f) výrokové části ZÚR],
 - při posuzování jednotlivých záměrů a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání zohlednit prostorové vazby v území, např. koridory důležitých průhledů a vizuálních vazeb, pohledově dominantní prvky a jejich vzájemné prostorové vazby, drobnou architekturu v krajině, místa dalekých výhledů důležitá pro vnímání rázu krajiny apod.,
 - do návrhu územního plánu zapracovat a upřesnit prvky lokálního ÚSES, zajistit jejich návaznost na sousední obce a stanovit podmínky jejich využití,
 - vytvořit podmínky pro posílení polyfunkčního využití krajiny, tzn. vedle zemědělského využití vytvořit podmínky pro podporu rozmanitosti krajinných ploch, zvyšování propustnosti krajiny a její schopnosti zadržování vody, pro zvyšování podílu rozptýlené zeleně apod.
- Požadavky vyplývající z cílů a úkolů územního plánování
 - v návrhu územního plánu zohlednit cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a 19 stavebního zákona, tj. s ohledem na potenciál rozvoje a charakter území obce zejména
 - zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území obce s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,
 - zajistit podmínky pro ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
 - zachovat charakter kulturní harmonické krajiny a zajistit ochranu nezastavěného území před nežádoucími záměry vymykajícími se měřítku krajiny a výrazně narušujícími krajinný ráz.
 - Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Prachatice (aktualizace 2016)
 - při řešení územního plánu zohlednit a respektovat limity využití území,
 - při řešení územního plánu vycházet ze závěrů rozboru udržitelného rozvoje území zpracovaného v rámci Územně analytických podkladů ORP Prachatice (aktualizace 2016), tj.
 - územním plánem vytvořit předpoklady pro posílení územních podmínek pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
 - územním plánem přispět k eliminaci nebo snížení identifikovaných hrozeb a posílení slabých stránek území (dlouhodobý úbytek počtu obyvatel, nedostatečné zajištění likvidace odpadních vod, malá ekologická stabilita území) a využít silných stránek a příležitostí území (např. silniční síť bez významných závad, kvalitní zemědělské půdy apod.),
 - současně reagovat na zjištěné problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci (navrhnout řešení k odstranění hygienické zátěže odpadními vodami, navrhnout řešení k posílení ekologické stability území, navrhnout řešení k zajištění ochrany zemědělské půdy a meliorací, vytvořit podmínky pro lepší rekreační využití území, navrhnout řešení ke zkvalitnění životních podmínek obyvatel - základní občanská infrastruktura, vymezení veřejných prostranství a systému sídelní zeleně, zastavitelné plochy pro bydlení apod.).

- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění pozdějších aktualizací (PÚR)
 - v návrhu koncepce rozvoje území zohlednit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 PÚR, tj. vzhledem k povaze řešeného území 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
 - Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
 - Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
 - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika při zachování a rozvoji hodnot území).
 - V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
 - Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
 - pro správní území obce Bohunice nevyplývají žádné požadavky z vymezených rozvojových oblastí, rozvojových os nebo specifických oblastí národního významu – území obce Bohunice není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo specifické oblasti vymezené v PÚR,
 - pro správní území obce Bohunice nevyplývá žádný požadavek na zpřesnění koridoru dopravní či technické infrastruktury národního významu.
- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací (ZÚR)
 - V návrhu koncepce rozvoje území zohlednit priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části ZÚR JČ kraje, tj. vzhledem k povaze řešeného území zejména
 - Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.
 - Prioritami pro zajištění příznivého životního prostředí jsou zejména zachovat a vytvořit podmínky pro tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu, tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské 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.
- Prioritami pro zajištění hospodářského rozvoje kraje jsou zejména 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, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině; 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,
 - Prioritami pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel jsou zejména vyloučit při vymezování zastavitelných ploch nekonceptní 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 vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant.
 - pro správní území obce Bohunice nevyplývají žádné požadavky z vymezených rozvojových oblastí, rozvojových os nebo specifických oblastí nadmístního významu – území obce Bohunice není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo specifické oblasti vymezené v ZÚR,
 - pro správní území obce Bohunice nevyplývají žádné požadavky z vymezených koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, prvků nadregionálního a regionálního ÚSES - na území obce Bohunice nejsou vymezeny žádné koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, prvky nadregionálního a regionálního ÚSES,
 - v návrhu územního plánu zohlednit územní podmínky koncepce a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, tj. vzhledem k povaze řešeného území zejména
 - ochrana a rozvoj přírodních hodnot: 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, 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; respektovat vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody,
 - ochrana a rozvoje kulturních hodnot: 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, dbát na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb, 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,
 - ochrana a rozvoj civilizačních hodnot: 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, podporovat vznik zařízení a vybavenosti

- cestovního ruchu, např. zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek,
 - respektovat cílovou charakteristiku krajiny lesopолní jako hlavní typ krajiny řešeného území a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území,
 - v návrhu územního plánu zohlednit požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí formulované v kap. h) výrokové části ZÚR JČ kraje.
- Požadavky vyplývající z širších územních vztahů
Koordinovat návrh dopravní a technické infrastruktury a prvků lokálních ÚSES se sousedními obcemi (Tvrzice, Dub u Prachatic, Předslavice a Čepřovice).
- Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
 - Ochrana zemědělského půdního fondu
 - navrhnout a řádně zdůvodnit řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější, vyhodnotit kvalitu zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany, provést plošné vyhodnocení navrženého záboru zemědělské půdy dle tříd ochrany zemědělské půdy a ve vztahu k umístění v zastavěném území obce,
 - vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF dle BPEJ a tříd ochrany ve smyslu přílohy č.3 k vyhlášce č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF, přitom se řídit Společným metodickým doporučením odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (červenec 2011),
 - při návrhu řešení zohlednit obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu, tj.
 - pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitá pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků mimo tato území, stavební proluky apod., musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí ZPF je nutné zejména
 - odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní (půdy v I.a II. třídě ochrany lze odjímat pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu),
 - co nejméně narušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry území a síť zemědělských účelových komunikací,
 - preferovat umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území,
 - navrhnout k odnětí jen nejnutnější plochu.
 - Ochrana přírody a krajiny
 - z hlediska ochrany přírody a životního prostředí minimalizovat zásahy do významných krajinných prvků, důraz klást na zachování přírodního charakteru území a krajinného rázu, nenavrhovat zastavitelné plochy ve volné krajině,
 - do územního plánu bude zapracován návrh plánu ÚSES lokální úrovně (nadregionální a regionální se nevyskytuje) zpracovaný firmou Geo Vision s.r.o., budou stanoveny podmínky využití ploch tvořících jednotlivé segmenty ÚSES, v grafické části budou rozčleněny plochy ÚSES na funkční (existující) a nefunkční (navržené k založení).
 - Ochrana lesa
 - v návrhu územního plánu minimalizovat zásahy do lesních pozemků včetně vzdálenosti 50 m od okraje lesa, pro stávající a navrhované plochy v blízkosti lesních pozemků stanovit podmínku, že umístění nových staveb pro bydlení musí být ve větší vzdálenosti od lesních pozemků, než je průměrná výška blízkého lesního porostu v mýtním věku, upravená s ohledem na charakter lokality a současně při každé změně využití ploch musí

- být prokázáno zajištění dostatečného přístupu do okolních lesů s ohledem na mechanizaci používanou v lesích,
- v textové části odůvodnění bude vyhodnocen případný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.
- Ochrana vod
 - respektovat vodní zdroje a vodohospodářskou infrastrukturu vč. ochranných pásem,
 - nenavrhovat nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou.
 - Památková péče
 - Nejsou stanoveny žádné požadavky.
 - Požadavky na ochranu veřejného zdraví
 - v řešeném území nepřipustit činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší,
 - zastavitelné plochy pro bydlení neumísťovat v území, u něhož je předpoklad zasažení nadlimitními hladinami hluku, popř. v těchto územích stanovit podmíněčně přípustné bydlení za podmínky dosažení přijatelných hladin hluku v chráněných venkovních prostorech.
 - Požadavky civilní ochrany
 - územní plán navrhne řešení požadavků civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva rozsahu:
 - § 20 písm. b): zón havarijního plánování
 - § 20 písm. c): ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
 - § 20 písm. d): evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
 - § 20 písm. e): skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
 - § 20 písm. f): vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
 - § 20 písm. g): záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
 - § 20 písm. h): ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
 - § 20 písm. i): nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
 - Požadavky na ochranu nerostného bohatství
 - Nejsou stanoveny žádné požadavky.
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
Nejsou stanoveny.
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou vymezeny dle potřeby a posouzení projektantem. Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou vymezeny v nezbytném rozsahu a v textové části bude odůvodněna potřeba jejich vymezení.
- 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**

Dle potřeby a posouzení projektantem budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V textové části bude odůvodněna potřeba jejich vymezení.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Není stanoven.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- Odůvodnění změny územního plánu bude zpracováno v souladu s metodickým pokynem Krajského úřadu - Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, č.1/2013 ze dne 8.3.2013.
- Dokumentace územního plánu bude zpracována v souladu s metodickým pokynem MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ ze dne 24.0.2019.
- Dokumentace územního plánu bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy a vydána v měřítku 1:5000, výkres širších vztahů 1:50 000.
- Návrh územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Leader na datovém nosiči.
- Upravený návrh územního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a v digitální podobě ve formátu .doc Microsoft Word a .pdf Acrobat Leader na datovém nosiči.
- Konečný návrh (čistopis) bude odevzdán ve 4 tiskových vyhotoveních a v digitální podobě na datovém nosiči ve formátu.pdf Acrobat Leader a ve strojově čitelném formátu dle § 2 odst. 3 vyhlášky 500/2006 Sb., v platném znění. Textová část bude odevzdána ve formátu programu Microsoft Word .doc nebo .docx.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Návrh zadání územního plánu neobsahuje požadavky na záměry, které by měli mít vliv na uplatnění požadavku vyhodnocení jejich vlivů na udržitelný rozvoj území. Cílem územního plánu je posoudit záměry na změnu využití území zejména pro bydlení dle požadavků uplatněných obcí.
- V návrhu zadání územního plánu jsou stanoveny požadavky na zpracování územního plánu v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje a cíly a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a 19 stavebního zákona. V návrhu zadání se požaduje sídlo Bohunice rozvíjet jako harmonický kompaktní a celistvý urbanistický celek, je kladen důraz na zajištění intenzivnějšího využití zastavěného území a doplnění zastavitelných ploch v návaznosti na stávající urbanistický půdorys sídla.
- Na území obce se nenachází zvláště chráněná území přírody, území soustavy Natura 2000, lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů nebo prvky nadregionálního a regionálního ÚSES. V návrhu zadání jsou uplatněny požadavky na vymezení lokálního ÚSES nebo na minimalizaci, resp. eliminaci záborů zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a zdůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Současně jsou v návrhu zadání uplatněny požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Na ochranu krajinného rázu je např. stanoven požadavek, aby návrh plošného a prostorového uspořádání jednotlivých záměrů byl přizpůsoben charakteru a struktuře stávající venkovské zástavby, její výškové hladině, hmotám a proporcím. Zvláštní požadavek je stanoven na řešení přechodu urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu sídla. Pro ochranu krajiny se dále v návrhu zadání stanovuje požadavek, aby při

řešení nezastavěného území se maximálně uplatnil § 18 odst.5 stavebního zákona, výslovně se neuvažuje s novými plochami pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině nebo s novými plochami pro soustředěnou rekreační chatovou zástavbu apod.

- Dalším cílem územního plánu je stanovit koncepci veřejné infrastruktury. Z hlediska ochrany životního prostředí je v této souvislosti významným požadavkem požadavek na stanovení koncepce likvidace odpadních vod řešeného území.
- Vzhledem k povaze územního plánu se nepožaduje zpracování variantního řešení.

Příloha: Problémový výkres (doplňující průzkumy a rozbor)