

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PÍSTITINA

### Obsah

#### Textová část :

Ozn.	Kapitola	Str.
II.1	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
II.2	údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu	3
II.3	komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	3
II.4	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	4
II.5	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	4
II.6	postup při pořízení změny územního plánu obce	5
II.7	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	6
II.8	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	6
II.9	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6

Změna č. 3 ÚPO Pístina - odůvodnění posouzené a upravené

II.10	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	6
II.11	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	7
II.12	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	7
II.13	vypořádání připomínek	7

**Grafická část :**

Ozn.	Název výkresu	A4
1010/ÚP-N-II.1b	Koordinační výkres	1
1010/ÚP-N-II.2b	Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států	1
1010/ÚP-N-II.3b	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1

***II.1 vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území***

(1) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Řešení návrhu Změny č. 3 Územního plánu obce Pístitina není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR 2008. Území obce Pístitina neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose a není součástí Specifické oblasti.

(2) Souladu územního plánu s ÚPD vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje nebyly doposud vydány. V době zpracování dokumentace ke Změně č. 3 ÚPO Pístitina bylo započato s projednáváním návrhu ZÚR Jihočeského kraje podle ustanovení § 39 a následujících stavebního zákona. Plocha Změny č. 3 ÚPO Pístitina není dotčena žádným návrhovým prvkem návrhu ZÚR Jihočeského kraje.

(3) Správní území obce Pístitina neleží v žádném území řešeném územními plány velkých územních celků, které byly Jihočeským krajem – Krajským úřadem aktualizovány podle ustanovení § 187 stavebního zákona.

(4) Návrh Změny č. 3 Územního plánu obce Pístitina je v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací a s připravovanou územně plánovací dokumentací vydávanou krajem a s ohledem na širší územní vztahy zajišťuje koordinaci využívání území.

***II.2 údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu***

(5) Dokumentace pro Změnu č. 3 ÚPO Pístitina je zpracována v souladu se schváleným zadáním (obecní zastupitelstvo dne 28.6.2010. Koncept řešení nebyl požadován.

***II.3 komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území***

(6) varianty řešení – varianty nebyly zadáním požadovány.

(7) Plochy s jiným způsobem využití – Plochy jsou stanoveny v souladu s ustanovením vyhl. 501/2006 Sb. a podle pokynů daných zadáním.

(8) Využití zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch – Plocha 3.A je plochou zastavitelnou v návaznosti na hranice zastavěného a zastavitelného území dle platné ÚPD. Rozsah nově vymezované zastavitelné plochy (cca 1400 m<sup>2</sup>) mění stávající proporce zastavěného a zastavitelného území v obci nepodstatným způsobem a bude využita pro stavbu jednoho rodinného domu.

(9) Udržitelný rozvoj území – Vliv změny č.3 ÚPO Pístitina na udržitelný rozvoj území ve smyslu stanovení vyhl. 500/2006 Sb. je s ohledem na rozsah této změny a její náplň neutrální. Vydáním Změny č. 3 ÚPO Pístitina nedojde k narušení vyváženého vztahu mezi životním prostředím, ekonomickým rozvojem a sociální soudržností v obci tak, jak bylo nastaveno v ÚPO Pístitina. Změna č.3 svým rozsahem a lokalizací není dotčena závěry plynoucími z RÚRU ORP Jindřichův Hradec a nevyžaduje reakci na tyto závěry.

### Změna č. 3 ÚPO Pístina - odůvodnění posouzené a upravené

(10) Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s cíli územního plánování – Opatření navržené Změnou č. 3 ÚPO Pístina jsou v souladu s cíli územního plánování, zejména pokud jde o vytváření předpokladů pro výstavbu bez ohrožení dalšího vývoje v obci s tím, že soukromé i veřejné zájmy jsou vyvážené a rozvoj přírodních, civilizačních i kulturních hodnot je zabezpečen.

(11) ÚSES – V území řešeném Změnou č. 3 ÚPO Pístina se nenachází žádný prvek ÚSES.

(12) Limity využití území – limity jsou nastaveny v rozsahu řešených ploch a podmínkami pro jejich funkční a prostorové využití s ohledem na ochranu hodnot území a s přihlédnutím k respektování soukromých i veřejných zájmů.

(13) Odpadové hospodářství – Změnou č. 3 ÚPO Pístina nedojde ke změně koncepce odpadového hospodářství.

(14) Civilní ochrana – Změna č. 3 ÚPO Pístina stanovené prvky civilní ochrany v řešeném území nemění.

(15) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci – Změna č. 3 ÚPO Pístina v ploše 3.A nemá žádné lokalizované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci a nelze ji pro tento účel vyvlastnit ani uplatnit předkupní právo.

#### **II.4 vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

(16) Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu.

#### **II.5 vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)**

(17) Plocha 3.A –

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, a to podle třídy ochrany ZPF a podle účelu dalšího využití: Celkově se jedná o 0,6635 ha území, z toho 0,6635 ha půdy v ZPF. Celkové odnětí půdy ze ZPF bude 0,1400 ha.

Číslo lokality	Funkční Využití	TTP */	Orná	Sad	Ostatní plocha	Odnětí půdy celkem	Odnětí půdy ZPF **/	Vzhledem k zastavěné mu území	
								uvnitř	mimo
7.64.01 (II.)	Bv	0,410 1	0	0	0	0,4101	1,1775		Stávající ÚP
7.67.01 (V.)	Bv	0,063 5	0	0	0	0,0635	0,0635		Stávající ÚP
7.67.01 (V.)	Bv	0,140 0	0	0	0	0,1400	0,1400		x
Součet	0,6136	0	0	0	0,6136	0,6136			
- z toho Změna č. 1 ÚP	0,1400	0	0	0	0,1400	<b>0,1400</b>			

## Změna č. 3 ÚPO Pístitina - odůvodnění posouzené a upravené

\* / TTP = trvalý travní porost

\*\* / ZPF = zemědělský půdní fond

(18) Údaje o již uskutečněných investicích do půdy - V řešeném území nejsou žádné stávající meliorace.

(19) Plocha celkového navrženého záboru ZPF je úměrná poloze sídla - zájem o bydlení v lokalitě je nadprůměrný.

(20) Zdůvodnění ve srovnání s jiným možným řešením z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ostatních zákonem chráněných obecních zájmů - Prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy (dle ÚPO Pístitina) a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch (plocha 3.A) , dle § 55, odstavce (3) stavebního zákona, jsou odůvodněny takto :

- zastupitelstvem obce schválený návrh na pořízení změny ÚPO podle § 44, písmene d) podává fyzická osoba vlastníci pozemek v ploše změny 3.A, která má konkrétní investorský zájem výstavby na vlastněném pozemku. Změnou dochází k dílčí korekci rozsahu a polohy zastavitelné části plochy v návaznosti na konkrétní stavební záměr. Podstatná část plochy zůstane trvale nezastavěná a bude tvořit okrasnou a užitkovou zahradu k rodinné usedlosti s vodní plochou - rybníkem  
- pro navrhovatele neexistuje žádná alternativa využití jiných zastavitelných ploch daných platným územním plánem obce pro jeho stavební záměr (stavba rodinného domu).

- jiné plochy vymezené platným územním plánem jako zastavitelné pro shodnou funkci využití nejsou stavebně a investorsky připraveny (ve smyslu splnění obecných technických požadavků pro výstavbu - neexistuje územní rozhodnutí o dělení pozemků, není připravována ani realizovaná veřejná dopravní a technická infrastruktura) tak, aby bylo možno v reálném čase požádat a vydat správní rozhodnutí umožňující umístit a provést stavbu rodinného domu nezávisle na vůli a finanční spoluúčasti jiných vlastníků zastavitelných pozemků nebo stavebníků. V tomto smyslu plocha 3.A Změny č. 3 ÚPO Pístitina v rozsahu pozemků ve vlastnictví navrhovatele Změny tyto parametry okamžitě splňuje, zatímco zastavitelnost území obce podle stávajícího územního plánu momentálně nenaplnuje cíle územního plánování podle ustanovení § 18, odstavce (1) stavebního zákona „...cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu...“ .

(21) Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL – lesní pozemky – není dotčeno Změnou č. 3 ÚPO Pístitina. Návrhové plochy nejsou na lesních plochách.

(22) Ochranné pásmo lesa nezasahuje na plochy Změny č. 3 ÚPO Pístitina.

### **II.6 postup při pořízení změny územního plánu obce**

(23) Na svém zasedání rozhodlo Zastupitelstvo obce Pístitina o pořízení změny č. 3 územního plánu obce Pístitina (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce Antonína Řišera jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 49 odst. 1, § 53 odst. 1 stavebního zákona) po celé funkční období tohoto zastupitelstva.

(24) Následně byl zpracován návrh zadání, který byl vystaven na úřední desce a rozeslán dotčeným orgánům. Po veřejném projednávání byl návrh zadání schválen Zastupitelstvem obce Pístitina. Společné jednání o návrhu změny se konalo dne 4. 1. 2011. Následně bylo vydáno stanovisko krajského úřadu. Veřejné projednání o návrhu změny se konalo dne 14. 4. 2011.

(25) Zpracovatelem návrhu je Ing. arch. Aleš Valder.

**II.7 vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

(26) Změnou nedojde k porušení vytvořených podmínek ani narušení vyváženého vztahu pro udržitelný rozvoj území tj. vyváženého hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

(27) Navrhovaná změna je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Při dodržení stanovených podmínek navržená lokalita umožní rozvoj bydlení.

**II.8 vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

(28) Vzhledem k současným principům vydávání územně plánovací dokumentace včetně jejích změn formou opatření obecné povahy je změna rozdělena na vlastní změnu obsahující pokyny pro rozhodování v území a část druhou, kterou tvoří odůvodnění. Změna je členěna dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

(29) V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu plochy dle způsobu využití dále podrobněji členěny, a to plochy bydlení – smíšená zóna a veřejné prostranství. Dále je podle tohoto odstavce vymezena plocha s jiným způsobem využití, a to plocha krajinné zóny přírodní – krajinná zeleň. Tyto plochy respektují názvy ploch vymezených ve stávajícím územním plánu obce.

(30) Pořizovatel má zato, že byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení změny územního plánu a obsah změny územního plánu.

**II.9 vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

(31) K návrhu územního plánu neměly dotčené orgány žádné zásadní připomínky.

**II.10 vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

(32) Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu.

**II.11 vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

(33) Nově vymezené plochy se nachází v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území. Ve své podstatě se jedná o malé rozšíření stávající navrhované plochy, která odpovídají požadavkům na rozvoj sídla. Lze konstatovat, že zastavěné

Změna č. 3 ÚPO Pístina - odůvodnění posouzené a upravené území je využíváno účelně.

***II.12 rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění***

(34) K návrhu nebyly uplatněny žádné námitky.

***II.13 vypořádání připomínek***

(35) K návrhu nebyly uplatněny žádné připomínky.

**Poučení :**

Proti změně č. 3 územního plánu obce Pístina vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....

Karel Spurný  
místostarosta obce

.....

Antonín Fišer  
starosta obce