

Obec Pístitina

Č. j.:

V Pístitině:

Zastupitelstvo obce Pístitina příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á změnu č. 3 územního plánu obce Pístitina

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Pístitina	číslo jednací:
datum vydání:	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: pracovník společnosti UPLAN, s. r. o., která vykonává územně plánovací činnost podpis: za Obecní úřad Pístitina: jméno a příjmení: Antonín Fišer funkce: starosta obce Pístitina podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Projektant :
Ing. arch. Aleš Valder, Vrcov 68, 373 12 Borovany, IČ 12661899, autorizovaný architekt ČKA č. 01631

duben 2011

I. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PÍSTITINA

Obsah

Textová část :

Ozn.	Kapitola	Str.
I.1	Vymezení zastavěného území	4
I.2	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
I.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
I.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	5
I.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně	5
I.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	5
I.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
I.8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
I.9	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	6

Změna č. 3 ÚPO Pístitina

I.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	7
I.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	7
I.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9	7
I.13	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	7
I.14	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	7
I.15	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	8

Grafická část :

Ozn.	Název Výkresu	A4
1010/ÚP-N-I.1b	Výkres základního členění území	1
1010/ÚP-N-I. 2b	Hlavní výkres	1
1010/ÚP-N-I .3b	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1

I.1. Vymezení zastavěného území

(1) Pro území Změny č. 3 ÚPO Pístitina se hranice ani rozsah zastavěného území, dané ÚPO Pístitina a jeho změnami č. 1 a č. 2, neupravuje a nemění.

I.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(2) Změna č. 3 ÚPO Pístitina navazuje na koncepci rozvoje území obce (plocha 3.A) a koriguje ji úpravou rozsahu zastavitelného území v ploše 3 (ÚPO) při zachování podmínek jejího funkčního využití (Bv-smíšená zóna).

(3) Pořízení Změny č. 3 ÚPO Pístitina bylo schváleno usnesení zastupitelstva obce dne 28.6.2010. Zadání Změny č. 3 ÚPO Pístitina bylo po projednání a úpravách podle ustanovení § 47 stavebního zákona schváleno usnesení zastupitelstva obce dne 25.8.2010.

(4) Plocha 3.A – rozvíjí obec severním směrem v návaznosti na její zastavitelné území dané ÚPO Pístitina s funkčním využitím Bv – plocha bydlení (smíšená zóna). Plocha přirozeně navazuje na zastavitelnou plochu (kódové označení 3. na hlavním výkrese) s identickou funkcí využití pro trvalé bydlení. Ochrana hodnot území bude spočívat v přiměřené úpravě plochy jednoho budoucího stavebního pozemku (cca 1400 m²) a v hmotovém uspořádání zástavby tak, aby severní a východní silueta obce nebyla dotčena a narušena nevhodnými tvary staveb a sklony střech výrazně se lišícími od proporcí a forem tradičního venkovského domu nebo usedlosti.

I.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(5) Plocha 3.A –

- zástavba v ploše bude utvářena solitérní stavbou usedlosti s příslušenstvím v tradiční hmotové formě původní vesnické zástavby v souladu s podmínkami zonace CHKO Třeboňsko;
- zastavitelná část plochy Změny č. 3 ÚPO Pístitina bude soustředěna kumulovaně k jejímu východnímu okraji v dostatečném odstupu od stávající zástavby při zachování proporcí a vztahů urbanistické podoby obce;
- plocha Změny č. 3 ÚPO Pístitina nezahrnuje žádnou plochu přestavby;
- pro tuto plochu Změny č. 3 ÚPO Pístitina neplatí podmínka vytvoření veřejného prostranství daná ustanovením § 7 vyhl. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky 269/2009 Sb.
- sídelní zeleň bude utvářena v podobě okrasné a užitkové zeleně zahrady a bude tvořit podstatnou část plochy Změny č- 3 ÚPO Pístitina.

(6) Plocha Změny č- 3 ÚPO Pístitina při severním okraji zachovává platnou ÚPD daný koridor vzrostlé zeleně podél místní vodoteče v podobě nezastavitelného území s funkčním využitím Ek – krajinné zóny přírodní (krajinná zeleň).

1.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

(7) Plocha 3.A –

- dopravní infrastruktura – území plochy změny navazuje na systém existujících místních komunikací a je tímto systémem napojeno na nadřazenou dopravní infrastrukturu. V ploše změny bude pro obsluhu a připojení jednotlivých staveb sloužit účelová soukromá komunikace mimo vlastnictví obce.
- Technická infrastruktura – plochou neprochází žádný veřejný řad technické infrastruktury. Plocha je v dosahu všech vedení veřejné technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, elektrorozvody NN - které se nachází s dostatečnou kapacitou na západním okraji plochy, v místní komunikaci, odkud bude území Změny č. 3 ÚPO Pístitina napojeno. Všechny stavby v ploše budou napojeny na veřejnou vodovodní, kanalizační (splaškovou) a energetickou síť. Dešťové vody budou přednostně likvidovány vsakem.
- Občanské vybavení – není předmětem návrhu.

1.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů

(8) Plocha 3.A –

- koncepce uspořádání krajiny – Urbanizace plochy bude mít dopad na siluetu obce a její vnímání v krajinném kontextu od severu a východu, což se projeví zejména v pohledovém uplatnění střešní krajiny a v uplatnění vzrostlé zeleně zahrady. Harmonický přechod zástavby do volné krajiny bude plynulý. Plocha krajinné zeleně Ek-krajinná zóna přírodní, tvořící severní část plochy Změny č. 3 ÚPO Pístitina bude zachována beze změny.
- ÚSES - není předmětem návrhu.
- Prostupnost krajiny – urbanizace plochy vč. oplocení nebude mít dopady na prostupnost krajiny.
- Protierozní opatření – nejsou předmětem návrhu.
- Ochrana před povodněmi - není předmětem návrhu, plocha je mimo dosah záplavových území.
- Koncepce rekreace – krátkodobá rekreační funkce jako příslušenství k funkci bydlení bude součástí využití zahrady.
- Dobývání nerostů - není předmětem návrhu.

1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

(9) Plocha 3.A –

- Bv - plocha bydlení (§ 4 Vyhl. 501/2006 Sb.) – smíšená zóna (ve znění ustanovení odstavce 2.4.1. textové části ÚPO Pístitina)

Zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením (bydlení, občanské vybavení a služby bez negativního dopadu na obytné prostředí).

Přípustné jsou bydlení, zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení - sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území - maloobchod (do 200 m² prodejní plochy), stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení (do 15 lůžek), církevní a správní zařízení.

Změna č. 3 ÚPO Pístitina

Podmíněně jsou činnosti a zařízení místní správy, zařízení služeb a drobné řemeslné činnosti v případě, že nenarušují pohodu bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení výrobních, chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

- Ek – krajinné zóny přírodní (§ 17 Vyhl. 501/2006 Sb.) - krajinná zeleň (ve znění ustanovení odstavce 2.4.8. textové části ÚPO Pístitina)

Zahrnuje plochy pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, u kterých dominují přírodní funkce a ochrana přírody (krajinná zeleň - zeleň lesního charakteru /vysoká zeleň/ zejména na pozemcích, které neslouží k plnění funkce lesa; u těchto ploch je charakteristická vysoká druhová rozmanitost, vykazující znaky přirozené obnovy, vyvinuta jsou jednotlivá vegetační patra; mimo funkce estetické a ekologické je nezanedbatelná biotechnická stabilizace svahů. V území má tato zeleň charakter hůře přístupných ploch s omezeným aktivním pohybem a rekreačním využitím. V případě dosadby nutno používat domácí dřeviny a rostliny, všeobecně podporovat přirozenou obnovu, vysazovat pestrou skladbu dřevin, preferovat především listnaté druhy).

Přípustné jsou činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území.

Podmíněně je alternativní zemědělství.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba, které zmenšují jejich plochu, nepřipustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba.

- Yp – veřejné prostranství (§ 7 Vyhl. 501/2006 Sb.) -

Zahrnuje stávající pozemky veřejných prostranství (silnice III. třídy a místní komunikace) a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

1.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(10) Plocha 3.A –

V ploše změny nejsou navrženy žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1.8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

(11) Plocha 3.A –

V ploše změny nejsou navrženy žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1.9 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(12) ZMĚNA Č. 3 Územního plánu obce Pístitina obsahuje 7 listů A4 textové a tabulkové části.

(13) ZMĚNA Č. 3 Územního plánu obce Pístitina obsahuje tři výkresy grafické části.

Změna č. 3 ÚPO Pístitina

(14) Odůvodnění ZMĚNY Č. 3 Územního plánu obce Pístitina obsahuje 5 listů A4 textové a tabulkové části.

(15) Odůvodnění ZMĚNY Č. 3 Územního plánu obce Pístitina obsahuje tři výkresy grafické části.

I.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(16) V ploše změny 3.A se plochy a koridory územních rezerv nevymezují.

I.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(17) V ploše změny 3.A se plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, nevymezují.

I.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č.. 500/2006 Sb.

(18) V ploše změny 3.A se plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, nevymezují.

I.13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(19) V ploše změny 3.A se nestanovuje žádná etapizace změn v území.

I.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

(20) V ploše změny 3.A se nevymezují žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

I.15 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

(21) V ploše změny 3.A se nevymezují žádné stavby, nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Ode dne účinnosti změny č. 3 (§ 173 odst. 1 správního řádu) se v ustanoveních, které řeší změna č. 3 územního plánu obce Pístitina, nepoužije obecně závazná vyhláška obce Pístitina vydaná Zastupitelstvem obce Pístitina, kterou se vyhlášovala závazná část územního plánu obce Pístitina, dále se nepoužije obecně závazná vyhláška, kterou se vyhlášovala změna č. 1 územního plánu obce Pístitina.