

ÚZEMNÍ PLÁN PÍSTINA



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

vydávající správní orgán:

ZASTUPITELSTVO OBCE PÍSTINA

datum nabytí účinnosti:

pořizovatel:

**MĚSTKÝ ÚŘAD JINDŘICHŮV HRADEC
Odbor výstavby a územního plánování**

oprávněná úřední osoba pořizovatele

jméno a příjmení: **Ivana Příbylová**

funkce: **referent Městského úřadu Jindřichův
Hradec, odbor výstavby a územního plánování**

podpis:

otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL

ING. SIMONA ŤOUPALÍKOVÁ

datum vyhotovení:
leden 2024

vypracovala:
Simona Ťoupalíková

odpovědný projektant:
Vlastimil Smítka

číslo pare:

razítko projektanta

OBEC PÍSTINA

Zastupitelstvo obce Pístina, příslušné podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 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

ÚZEMNÍ PLÁN PÍSTINA

I. Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu obsahuje:

a) vymezení zastavěného území	7
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
b) 1. <i>základní koncepce rozvoje území obce</i>	7
b) 2. <i>koncepce ochrany a rozvoje hodnot území</i>	7
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
c) 1. <i>urbanistická kompozice</i>	9
c) 2. <i>urbanistická koncepce</i>	10
c) 3. <i>vymezení zastavitelných ploch, včetně ploch s rozdílným způsobem využití</i>	11
c) 4. <i>vymezení ploch přestavby, včetně ploch s rozdílným způsobem využití</i>	11
c) 5. <i>vymezení systému sídelní zeleně</i>	12
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	12
d) 1. <i>koncepce dopravní infrastruktury</i>	12
d) 2. <i>koncepce technické infrastruktury</i>	12
d) 3. <i>koncepce občanského vybavení</i>	13
d) 4. <i>koncepce veřejných prostranství</i>	13
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	14
e) 1. <i>koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití</i>	14
e) 2. <i>vymezení ploch změn v krajině</i>	15
e) 3. <i>územní systém ekologické stability</i>	15
e) 4. <i>prostupnost krajiny</i>	16
e) 5. <i>protierozní opatření a ochrana před povodněmi</i>	16
e) 6. <i>rekreace</i>	17
e) 7. <i>dobývání ložisek nerostných surovin</i>	17
f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	17
PLOCHY BYDLENÍ – B	18
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO	19
PLOCHY REKREACE – RE	20
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV	21
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OVh	22

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP	23
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ – VPz	24
PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs	25
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DÍ	26
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TÍ	27
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS	28
PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – TN	29
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV	30
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE	31
PLOCHY LESNÍ – LE	33
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ	34
PLOCHY PŘÍRODNÍ – PŘ	35
g) 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	36
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	36
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	36
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	36
k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	37
l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	38

2) **Grafická část** výroku územního plánu obsahuje:

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 11. 2022.

Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce:

Hlavní zásadou koncepce rozvoje území je respektovat život a styl života v malém venkovském sídle s ohledem na četné hodnoty území.

Nejdůležitější zásadou územního plánu je vytvářet předpoklady pro racionální výstavbu ve správním obvodu obce udržitelným způsobem, postaveným na principech udržitelného rozvoje území.

Základem koncepce je stabilizovat plochy s rozdílným způsobem využití odpovídající charakteru území a vymežit zastavitelné plochy s ohledem na rozvojový potenciál sídla.

Důraz musí být kladen na zachování kvalitního přírodního prostředí a charakteristický krajinný ráz s četnými kulturními a historickými hodnotami, kde struktura zástavby a okolní krajina směřuje k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu.

Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou:

- podporovat návaznosti na městská centra Stráž nad Nežárkou, Jindřichův Hradec a Třeboň;
- vytvářet podmínky pro příznivé bydlení a životní prostředí a vytvářet předpoklady pro vznik pracovních příležitostí;
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb, ale vytvořit propojený organismus živého sídla s kvalitním bydlením a nabídkou základních služeb;
- připravit kvalitní rozvojové plochy v návaznosti na stávající urbanismus sídla s možností napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu;
- stabilizovat zemědělství v rámci stávajících areálů zemědělské výroby;
- stavební záměry v sídle umisťovat v souladu s charakterem území a strukturou zástavby dle zásad a principů vycházející z vyhlášené vesnické památkové zóny;
- zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty a ctít krajinný ráz území;
- nenarušovat kostru ekologické stability a posilovat biodiverzitu krajiny;
- podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty.

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Všechny vymezené hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkrese.

Cílem je zachovat všechny stávající hodnoty v území, dbát o jejich kultivaci a připravit podmínky pro vznik hodnot nových.

Urbanistické hodnoty

- samota Staviš'ská Bašta;
- samota Stávecká Bašta;
- samota čp. 62 u Herinkovského rybníku.

Charakteristika hodnot:

Roztroušené samoty v zemědělské krajině jsou unikátní urbanistickou formou podstatně utvářející krajinný ráz místa. Jejich jedinečnost je spatřována právě solitérností a dominantností stavby vůči přírodnímu prostředí a blízkému okolí. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na stávající budovy, nebo v jejich okolí.

- území vesnické památkové zóny s návesním prostorem a půdorysnou i hmotovou strukturou zástavby sídla s venkovskými usedlostmi např. čp. 2, 12, 18, 20, 25, 28, 42

Ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit stávající urbanistickou strukturu (urbanistické hodnoty) v sídle, charakter zástavby a celkové panorama sídla;
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání území, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu viz vesnický charakter zástavby);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- záhumení cesta po východní straně Pístiny

Charakteristika hodnoty:

Záhumení cesta zlepšuje komunikační vazby v sídle a zajišťuje kvalitní propojení sídla se zemědělskými pozemky na humnech. V současnosti je takto zachovalá záhumení cesta s nezpevněným podkladem hodnota území, která vyžaduje ochranu před případnými nevhodnými stavebními úpravami.

- stavby drobné sakrální architektury

Charakteristika hodnoty:

Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křižovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Kapličky, stejně jako boží muka a kříže, upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.

- válečný hrob věnovaný obětem sv. války

Ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu viz vesnický charakter zástavby);
- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Přírodní hodnoty

- nápadné solitérní dřeviny v krajině, zejm. duby a lípy;
- aleje podél komunikací;
- břehové porosty vodních toků a rybníků;
- rybníční kaskády na vodních tocích;
- liniová zeleň v zemědělské krajině na mezích a terénních hranách;
- členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva;
- luční společenstva v blízkosti vodních ploch a toků a nivní společenstva.

Ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány v blízkosti přírodní hodnoty, nebo přímo na hodnotě samotné, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. určující faktory utvářející hodnotu, jak je vysvětleno v odůvodnění územního plánu).

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c) 1. urbanistická kompozice

Pro utváření urbanistické struktury sídla je zásadní respektovat níže popsanou urbanistickou kompozici.

Přírodní podmínky:

- rovinný charakter krajiny s menším měřítkem harmonicky se střídajících krajinných plošek přecházejících z plužiny do interiéru sídla;
- plošné dominanty vodních ploch (Zahlský rybník, Dolní návesní rybník, Horní návesní rybník, Vítkův rybník);
- široké travnaté pásy a velkorýse nezastavěné zelené plochy v návesním prostoru;
- kvalitní vzrostlá zeleň ve veřejných prostranstvích a při místních a účelových komunikacích.

Kulturní a historické charakteristiky:

- pravidelná forma návesního typu sídla tvořena několika dvorcovými usedlostmi rozloženými kolem protáhlé obdélné návsi nenásilně doplněna drobnější zástavbou chalup;
- stavební fond historické části tvořený nízkopodlažními zděnými dvorcovými usedlostmi nejčastěji trojboké dispozice;
- minimální stavební úpravy na historických budovách pozitivně ovlivňují proporce a měřítko struktury zástavby v sídle;
- hustá cestní síť zajišťující kvalitní propojení sídla s krajinou;
- četnost staveb drobné sakrální architektury poukazuje na religiózní vlivy v území.

Prostorové vazby a vizuální scéna:

- kompaktní sídlo bez zjevných stavebních dominant;
- prostorná náves s dostatkem zeleně s volnou kompozicí vodních ploch a kaplí sv. Kateřiny v centrální části návsi je plošnou dominantou území;

- sevřenost zástavby při hlavních vstupech do sídla při komunikaci III/1532 z jižní a severní strany pozitivně dotváří dominantnost návesního prostoru;
-
- rozvoj novodobé výstavby pro bydlení v severní části Pístiny mimo historickou část sídla;
- koncentrace zemědělské výroby a hospodářských aktivit do jižní a východní části sídla s minimálním negativním dopadem na celkový urbanismus sídla.

Image sídla:

- poklidná venkovská atmosféra sídla s minimálním dopravním zatížením;
- sídlo orientované na bydlení a relaxaci;
- zájem o kulturní život v obci a o utváření svého životního prostoru;
- provázanost sídla a krajiny – sepjetí obyvatel Pístiny s přírodou.

c) 2. urbanistická koncepce

Zásady rozvoje území:

- stabilizovat rozvoj sídla Pístina a umožnit novou výstavbu odpovídající velikosti a významu sídla;
- nezahušřovat centrální část sídla novostavbami rodinných domů;
- minimalizovat změny dokončených staveb na historických budovách, které by měnily půdorysné a prostorové uspořádání hmoty staveb;
- podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a cestovního ruchu s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území;
- nepovolovat nové stavby pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, atp. v návaznosti na stávající solitérní lokality (bašty);
- nepřipustit další využívání území formou rodinné rekreace (umístování staveb pro rodinnou rekreaci, mobilních domů, chatků a marigotek, atp.);
- stabilizovat zemědělskou výrobu do stávajících areálů výroby a skladování;
- zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídle a dbát o kultivaci stávajících veřejných prostranství;
- zachovat prostupnost humen ve východní části sídla a podporovat prostupnost území pro pěší a cyklisty;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně (zejm. zahrad a sadů).

c) 3. vymezení zastavitelných ploch, včetně ploch s rozdílným způsobem využití

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z1 (B-1, VP-1a, VP1b, VPz-1)	sever Pístiny	bydlení	- v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň - zajistit dopravní obsluhu stavebních pozemků
Z2 (B-2, VP-2, VPz-2)	sever Pístiny	bydlení	- v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň - zajistit dopravní obsluhu stavebních pozemků
Z3 (B-3)	severovýchod Pístiny	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní (budovy) nesmí být menší než 1300 m ² - budovy na stavebním pozemku musejí tvořit kompaktní celek, kdy stavba hlavní bude ve funkčním komplexním celku s vedlejšími stavbami -
Z4 (SO-2, Zs-3)	východ Pístiny	bydlení, zahrady	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní (budovy) nesmí být menší než 1300 m ² - zajistit dostatečně kapacitní veřejná prostranství v severní a západní části plochy v návaznosti na stávající pozemní komunikace zajišťující obsluhu území - v ploše Zs-3 není možné umístit nové stavební záměry mimo oplocení

c) 4. vymezení ploch přestavby, včetně ploch s rozdílným způsobem využití

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
P1 (SO-1)	severozápad Pístiny	není stanoveno	- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
P2 (B-4, Zs-2)	východ Pístiny	zahrada	- umožnit transformaci zemědělské stavby na bydlení v ploše B-4 - v ploše Zs-2 není možné umístit nové budovy - zajistit dostatečně kapacitní veřejná prostranství v západní a jižní části plochy v návaznosti na stávající pozemní komunikace zajišťující obsluhu území

c) 5. vymezení systému sídelní zeleně

System sídelní zeleně v obci:

- zelené travnaté plochy v prostoru návsi a břehové porosty návěsních vodních ploch;
- vzrostlá zeleň v jižní části návsi;
- stromořadí kolem místních a účelových komunikací;
- břehová zeleň malého vodního toku na severu sídla;
- prostory zahrad a sadů v sídle.

Zásady pro zachování a kultivaci sídelní zeleně ve správním území obce:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel;
- kultivovat zeleň v sídle tak, aby vynikly kulturní a historické hodnoty území;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně;
- nepřipustit neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin na zastavěných stavebních pozemcích, neboť právě vzrostlá zeleň soukromé zeleně tvoří základ systému sídelní zeleně;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím (chodníky a silnice) a soukromými pozemky (budovy a oplocení pozemků);
- veřejné prostranství musí být navrhováno vždy v takové šíři, aby umožnilo kromě vybudování pozemní komunikace také pásy zeleně.

d) koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d) 1. koncepte dopravní infrastruktury

Koncepte dopravní infrastruktury:

- zohlednit základní dopravní kostru silnic I. a III. tříd a místní a účelové komunikace;
- stávající komunikace je možno dle potřeby směrově a šířkově upravovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové komunikace (včetně komunikací pro pěší a cyklisty) je možné umísťovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- nové zastavitelné plochy je možné připojit ze stávajících komunikací;
- ke každé bytové jednotce zajistit minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily
- realizovat kapacitní propojení sídel Stráž nad Nežárkou a Mláka pro pěší a cyklisty mimo silnici I/34.

d) 2. koncepte technické infrastruktury

Koncepte zásobování vodou:

- respektovat stávající vyhovující vodovodní systém obce;
- umožnit vybudování vodovodního systému a rekonstrukci stávající vodovodní sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce nakládání s odpadními vodami:

- stavby v sídle Pístina, ve kterých vznikají odpadní vody, budou napojeny na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod;
- odvádění odpadních vod ve zbylé části správního území bude řešeno individuálně;
- umožnit vybudování kanalizačního systému a rekonstrukci kanalizační sítě ve všech plochách s rozdílným způsobem využití;
- podporovat zasakování dešťové vody na nezpevněných urbanizovaných plochách a zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Energetická koncepce:

- respektovat stávající vyhovující systém energetického vedení;
- umožnit rozšíření elektrizační soustavy a její postupnou rekonstrukci ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce elektronických komunikací:

- respektovat stávající vyhovující komunikační systém v obci;
- umožnit jeho rozšíření, rekonstrukci nebo vybudování nových elektronických komunikačních sítí či zařízení.

Koncepce nakládání s odpady:

- respektovat vyhovující systém nakládání s odpady;
- v případě potřeby umožnit vznik nových vhodných shromažďovacích míst v zastavěném území či zastavitelných plochách.

d) 3. koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení:

- respektovat stávající jednotlivé druhy občanské vybavenosti zejména charakteru veřejné infrastruktury;
- podporovat vznik další občanské vybavenosti veřejného i komerčního charakteru v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití území;
- respektovat ochranu obyvatelstva a další preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami, které patří do veřejné občanské vybavenosti.

d) 4. koncepce veřejných prostranství

Stabilizovaná hlavní veřejná prostranství v sídlech:

- centrální návesní prostor sídla Pístina;
- záhumení cesta na východě Pístiny.

Koncepce veřejných prostranství:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní veřejná prostranství v sídle;
- zachovat a rozvíjet systém místních a účelových komunikací a záhumeních cest;
- umožnit vznik veřejných prostranství v jednotlivých zastavitelných plochách;
- podporovat výsadby zeleně a parkové úpravy veřejných prostranství;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

e) **konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

e) 1. **konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Koncepce krajiny:

- zachovávat vodní plochy a toky a umožnit vznik nových vodních útvarů;
- zachovávat všechny mokřady a vlhké louky a podporovat jejich rozvoj;
- podporovat revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží;
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadni společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce;
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny;
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva;
- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny;
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy;
- zajistit obnovu těch částí krajiny, které svou kvalitou a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností, zpevněním povrchu, atp.), které jsou důležité pro funkčnost ekologické stability krajiny jako celku;
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů;
- umožnit umístění polních hnojišť a komunitního kompostování obecního významu v krajině;
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.;
- v nezastavěném území neumisťovat mobilní stavby typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné příbytky);
- neumožňovat další trvalé zaplácování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území; přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení);
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu jednotlivých sídel na krajinu (zejména tradičními sady).

e) 2. vymezení ploch změn v krajině

Plochy změn v krajině nejsou vymezeny.

e) 3. územní systém ekologické stability

Zásady pro zachování funkčnosti územního systému ekologické stability:

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy organismů v krajině;
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev;
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených prvcích územního systému ekologické stability;
- vymezené prvky územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umístěním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem daného prvku územního systému ekologické stability;
- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených prvků územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k degradaci prvků územního systému ekologické stability a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany prvků územního systému ekologické stability.

Prvky územního systému ekologické stability na regionální úrovni:

kód	prvek	název	popis
RBK 495	regionální biokoridor	U Lopiců – Stará řeka	Biokoridor tvořen vodním tokem Nová řeka s přirozeným korytem, procházející lesními porosty.

Prvky územního systému ekologické stability na místní úrovni:

kód	prvek	název	popis
LBC 1	vložené lokální biocentrum	U Zlata	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 495. Lesní biocentrum s břehovými porosty Nové Řeky a rybníka Zlato.
LBC 2	vložené lokální biocentrum	Pístinský les	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 495. Lesní biocentrum s břehovými porosty Nové Řeky a rybníka Krásné Pole.
LBC 3	vložené lokální biocentrum	Kráva	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 495. Lesní biocentrum s břehovými porosty Nové Řeky.
LBC 4	vložené lokální biocentrum	Weinzettelův mlýn	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 495. Lesní biocentrum s břehovými porosty Nové Řeky s tělesem jezu.
LBC 5	vložené lokální biocentrum	Pod Řadovem	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RBK 495. Lesní biocentrum s meandrujícím korytem Nové Řeky.
LBC 6	lokální biocentrum	Staviště	Biocentrum s lesním komplexem a břehovými porosty rybníka Staviště.

LBC 7	lokální biocentrum	Vrchotů rybník	Rybniční biocentrum s bohatým litorálem a lučními společenstvy.
LBC 8	lokální biocentrum	Nad Stavišťským potokem	Součást lesního biocentra s břehovými porosty Herinkovského rybníka.
LBC 9	lokální biocentrum	Bašta	Mýtina borového porostu v lesním komplexu Pístinského lesa.
LBK 1	lokální biokoridor	Pístinský les - Staviště	Lokální biokoridor procházející břehovými partiemi rybníka Krásné pole a Staviště s lesními a lučními společenstvy.
LBK 2	lokální biokoridor	Staviště – Vrchotů rybník	Lokální biokoridor v lesním komplexu s korytem Stavišťského potoka a rybniční kaskádou.
LBK 3	lokální biokoridor	Vrchotů rybník – Nad Stavišťským potokem	Lokální biokoridor procházející břehovými partiemi rybníka Nesvorný, Čekal a Závistivý s mokřadními společenstvy při rybníku Heřmánků.
LBK 4	lokální biokoridor	Nad Stavišťským potokem - Borek	Koryto Stavišťského potoka s břehovými porosty a rybníkem Nový u Bažantnice.
LBK 5	lokální biokoridor	Staviště - Bašta	Biokoridor v lesním komplexu.
LBK 6	lokální biokoridor	Bašta - Čáchovna	Biokoridor v lesním komplexu.

e) 4. prostupnost krajiny

Zásady pro zachování prostupnosti území:

- respektovat a podporovat možnost přístupu do všech částí krajiny - zejména nerozšiřovat oplocení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;
- nevytvářet nové bariéry v krajině, popř. minimalizovat jejich dopad na prostupnost krajiny – zejména při výstavbě dopravních liniových staveb dbát na zachování prostupnosti území nejen pro člověka, ale také pro volně žijící živočichy;
- zachovat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení;
- zachovat záhumení cesty a přístupy zejména na zemědělské a lesní pozemky;
- umožnit vznik nových komunikací pro pěší, cyklisty, hipoturistiku atp.

e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Zásady pro ochranu území před povodněmi a erozí:

- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření a ochranu před povodněmi v podobě budování mezí, remízků, vodních ploch, zatravnování, zalesňování, apod.;
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod zejména způsobem hospodaření na zorněných pozemcích v blízkosti zastavěného území s důrazem na správné umístění vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách.

e) 6. rekreace

Zásady pro rekreační využívání krajiny:

- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a rozvoj komunikací pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, hipostezky);
- nepřipustit využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit) mimo stávající stavby využívané pro tento typ rekreace;
- nepovolovat nové stavby pro rodinnou rekreaci ve správním území obce mimo plochy rekreace v sídle Pístina.

e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin

Respektovat vymezené plochy těžby nerostů v severní části správního území obce.

Zásady pro dobývání ložisek nerostných surovin:

- hornickou činností nesmějí být devastovány vyhledané hodnoty v území a narušena stanovená koncepce krajiny;
- po vytěžení ložiska je nutné zasažené území dobýváním řádně rekultivovat;
- nastavená koncepce krajiny nenavrhuje takové využití, které by v budoucnu znemožnilo případné další dobývání nerostů.

f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

PLOCHY BYDLENÍ – B

Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - patřící do veřejné infrastruktury
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m² (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravy, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství** – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- **bytový dům**
- **ubytovny**
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, ořesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečištěním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

Přípustné využití

- **bydlení**
- **občanské vybavení**
 - patří do veřejné infrastruktury
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytovny**
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY REKREACE – RE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- rekreace

Přípustné využití

- **rekreace** – včetně stávajících staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - zemědělství, včetně staveb pro zemědělství, farmové a zájmové chovy
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení
 - patřící do veřejné infrastruktury
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport (např. sportoviště, dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou že bude prokázáno splnění hlukových limitů

Nepřípustné využití

- bydlení – mimo uvedené jako podmíněně přípustné
- ubytovny
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OVh

Hlavní využití (převažující účel využití)

- sakrální a pietní využití

Přípustné využití

- sakrální stavby
- hřbitov
- veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití**

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – VPz

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zeleň

Přípustné využití

- zeleň – zejm. veřejná
- **veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)**
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **zamezování přístupu formou oplocení**
- **odstavná a parkovací stání**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- zeleň – zejm. zahrady a sady
- **doplnkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník) pokud v kap. c) 3. a c) 4 není uvedeno jinak
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby pro bydlení**
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
 - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **dopravní infrastruktura**

Přípustné využití

- **pozemní komunikace**
- **zastávky a čekárny**
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura** obecního významu - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

- **technická infrastruktura**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- výroba a skladování

Přípustné využití

- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
- **občanské vybavení** – včetně staveb pro obchod
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**

Podmíněně přípustné využití

- **bydlení** - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), **pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby a přestavby stávajících staveb musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – TN

Hlavní využití (převažující účel využití)

- těžba

Přípustné využití

- těžba nerostů a s ní provozně související stavby a technologická zařízení pro těžbu
- důlní díla
- činnosti spojené s ukládáním skrývky zeminy a dočasně nevyužívaných nerostů a těžebních odpadů
- sanace a rekultivace
- administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura obecního významu za předpokladu, že neznemožní nebo neztíží hlavní využití plochy

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
- zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní útvary
- zemědělské obhospodařování pozemků
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- sádky pouze stávající
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- takové využití, které významně naruší nebo znemožní vodohospodářské využití, zejména pak poškodí nebo naruší vodní režim nebo negativně ovlivní kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, způsobí nebezpečí eroze, ohrozí ekologickou stabilitu území
- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedené jako přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení zejména v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, zájmové chovy, oborní chovy

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

- zemědělské obhospodařování pozemků
- změny druhu pozemků na:
 - trvalý travní porost
 - ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systém ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí
- za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu:
 - přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m² zastavěné plochy stavby
- změna dokončené stavby staveb pro rodinou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- změna druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství

- mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné**
 - **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
 - **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
 - **doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže** mimo přípustných
 - **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY LESNÍ – LE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

- hospodaření v lese
- stavby pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- územní systému ekologické stability
- zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- **dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka**, např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- **dopravní a technická infrastruktura *obecního významu***

Podmíněně přípustné využití

- **změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou**, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
- **změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou**, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu** mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území** mimo uvedených jako přípustné
- **odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**
- **obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti** mimo stávající

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- ekologická stabilizace krajiny

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Podmíněně přípustné využití

- změna dokončené stavby staveb pro rodinnou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Nepřípustné využití

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY PŘÍRODNÍ – PŘ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- umožnit trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému

Přípustné využití

- využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

Podmíněně přípustné využití

- za podmínek, že významně nenaruší hlavní využití plochy zejména funkce biocentra:
 - dopravní a technická infrastruktura obecního významu
 - stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
 - stavební záměry a jiná opatření proti erozi
 - zemědělské obhospodařování pozemků
 - les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
 - vodní útvary
 - dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
 - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Nepřípustné využití

- změny druhu pozemku na zahrada
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- těžba
- doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustného a podmíněně přípustného využití
- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

g) 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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly v územním plánu vymezeny.

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V ploše přestavby **P1** je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Podmínky pro pořízení územní studie pro plochu P1:

- prověřit stávající stavby v ploše z hlediska využití pro navrhovaný způsob užívání;
- prověřit kapacitu technické infrastruktury pro navrhovaný způsob užívání staveb;
- nezvyšovat rozsah zpevněných ploch, které nejsou schopny zasakovat srážkové vody.

Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

k) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

Ovlivnění hodnoty – „hodnotu ovlivňují“

Stavebními záměry dochází k ovlivňování hodnot, které mohou působit na stávající hodnotu pozitivně či negativně. Stavební úřad by měl všechna negativní působení na hodnotu – ovlivňování hodnoty - posuzovat úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a využíváním území. To znamená, že musí být prioritně vždy zváženo, jestli realizací stavebního záměru nepřeváží negativní působení na vymezenou hodnotu nebo její okolí nad působením pozitivním.

Charakteristické znaky hodnot

Jsou takové znaky, které svou podstatou určují základní princip chápání nějaké hodnoty. Při negativním narušení znaku takové hodnoty dochází ke ztrátě podstaty, kterou hodnota představuje a může dojít k úplnému potlačení její funkce (historická, krajinná, protierozní,...).

Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

Obecní význam

Obecní význam je místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR. Stavební záměry nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí.

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Výměra 150 m² byla stanovena s ohledem na krajinný ráz a měřítko krajiny, tak aby nebylo narušováno celkové panorama sídla a jednotlivých krajinných enkláv, v souladu se stavebními zvyklostmi území.

Včelín bez pobytových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

Venkovský charakter zástavby

Venkovský charakter zástavby je charakteristickým převažujícím podílem individuální zástavby, vyšším podílem veřejných prostranství, zahrad a vzrostlé zeleně s přímou

návazností na volnou krajinu. Nově navrhované stavby ve vesnických sídlech nemusejí být zásadně kopiemi historické zástavby, ale je požadováno, aby ctily základní charakteristiky staveb toho regionu a nenarušovaly typický krajinný ráz místa. Pro obraz sídla jsou rozhodující nízkopodlažní trojboké usedlosti se štítovou orientací, uzavřené ohradní zdi s vjezdovou bránou. Jednotlivé objekty jsou obdélného půdorysu se sedlovou střechou - stavby tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením; půdorys (stavby obdélníkové s poměrem stran min. 1:2 a více, půdorys je složený převážně z více obdélníků např. ve tvaru písmene L, U, T, příp. paralelní obdélníky); střechy (sedlové převažující symetrické střechy zakončené na kratší straně půdorysu štíty, sklon střechy v rozmezí cca 38° - 45°). Typické znaky vesnického charakteru představují statky a chalupy, např. čp. 2, 3, 5, 6, 7, 12, 18, 20, 25, 28, 42, 56 a další. Výzdoba průčelí je střídá, většinou se omezuje na štukové rámování.

Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

1) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	19 (38)
Počet výkresů grafické části	2

odůvodnění územního plánu Pístitina

II. Obsah odůvodnění územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení územního plánu.....	41
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	43
b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje.....	43
b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	45
b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	49
c) 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	51
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	54
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	55
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	57
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	58
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	58
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání	58
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	62
j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území.....	63
j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce	63
j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	64
j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu	67
j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	76
j) 6. odůvodnění koncepce krajiny.....	80
j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	86
j) 8. odůvodnění 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.....	108

j) 9.	odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	108
j) 10.	odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	108
j) 11.	odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	108
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	109
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	111
m)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	111
n)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	111
	<i>Předpokládaný zábor PUPFL</i>	<i>113</i>
o)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	113
p)	vypořádání připomínek	118

2) **Grafická část** odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- | | | |
|---|-------------------------------------------------------|--------------------|
| → | koordináčn  vy res v měřítku | 1 : 5 000, |
| → | vy res š rř ch vztahů v měřítku | 1 : 50 000, |
| → | vy res předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000. |

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Pístina rozhodlo na svém zasedání dne 21. 12. 2016 svým usnesením č. 6 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Pístina.

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Jindřichův Hradec, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, zpracoval Městský úřad Jindřichův Hradec, jako pořizovatel územního plánu Pístina dle § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Pístina. Projednání návrhu zadání územního plánu proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání územního plánu byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání územního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání územního plánu vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání územního plánu byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě v Pístině a na Městském úřadě Jindřichův Hradec a na webových stránkách obou zmiňovaných úřadů. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání územního plánu upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Pístina. Zadání územního plánu Pístina bylo schváleno Zastupitelstvem obce Pístina dne 3. 4. 2019 usnesením č. 3.

Po předání a kontrole návrhu pořizovatel dle § 50 stavebního zákona oznámil místo a dobu společného jednání o návrhu územního plánu (dále jen „návrh“) dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci, pro kterou je územní plán pořizován a krajskému úřadu a vyzval je k uplatnění stanovisek a připomínek k návrhu. Dále byl návrh dle § 50 odst. 3 doručen a zveřejněn veřejnou vyhláškou, zveřejněnou na úřední desce obce Pístina a města J. Hradec. Oznámení bylo zveřejněno po dobu možnosti uplatnit připomínky s uvedením místa a doby vystavení návrhu. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Jindřichův Hradec a Obecním úřadu Pístina a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách města Jindř. Hradec a obce Pístina po celou dobu vyvěšení oznámení o zveřejnění návrhu. Veřejná vyhláška též obsahovala dle § 50 odst. 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek k návrhu. Společné jednání se uskutečnilo na Obecním úřadu Pístina dne 21.5.2020. V rámci projednávaného návrhu ÚP dle § 50 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů a byly uplatněny připomínky veřejnosti. Přehled stanovisek a připomínek a jejich vyhodnocení je uvedeno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí a připomínek veřejnosti k návrhu ÚP PÍSTINA (společné jednání)“, která je součástí spisu.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednávání a zpracoval požadavky na úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu pro společné jednání byla respektována nebo byly uzavřeny dohody o způsobu jejich vypořádání včetně podaných připomínek a jejich řešení. Více viz kap. E) odůvodnění.

Návrh byl společně s obdržеныmi stanovisky, připomínkami, dohodami o vypořádání stanovisek a požadavky pořizovatele na úpravu návrhu předložen dle § 50 stavebního zákona Krajskému úřadu České Budějovice k vydání stanoviska. Krajský úřad – Jihočeský kraj,

odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, České Budějovice posoudil návrh a vydal stanovisko k návrhu ÚP, kde uvedl, že návrh je v souladu s PUR, v platném znění, je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, ale není v souladu z hlediska širších vztahů (nezajištěna návaznost na trasu cyklostezky podél I/34, kterou obce Stráž nad Nežárkou a Novosedly nad Nežárkou mají navrženu. Vzhledem k tomu, že krajskému úřadu byl doručen též pokyn pořizovatele, v němž pořizovatel uvedenou kolizi uvádí a řádně popisuje, krajský úřad souhlasil se zahájením řízení o územním plánu Pístina dle §§ 51 až 53 stavebního zákona za podmínky, že pokyn pořizovatele v oblasti zájmů hájených krajským úřadem bude ze strany projektanta plně dodržen a dojde před zahájením uvedeného řízení k přepracování návrhu územního plánu Pístina dle tohoto pokynu.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh a oznámení o konání veřejného projednání byl pořizovatelem doručen veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce obce Pístina a MěÚ J. Hradec po dobu možnosti uplatnit námitky nebo připomínky s uvedením data veřejného projednání (10.1.2023) a uvedení místa a doby vystavení návrhu územního plánu k veřejnému nahlédnutí. Návrh ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě Jindřichův Hradec a Obecním úřadu Pístina a též byl připraven k nahlédnutí na webových stránkách obou úřadů po celou dobu vyvěšení veřejné vyhlášky. Dále veřejná vyhláška obsahovala dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona možnosti a lhůty podání připomínek a námitek k návrhu ÚP. K veřejnému projednání pořizovatel oznámením ze dne 1.12.2022 přizval obec Pístina, sousední obce a dotčené orgány. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu ÚP jeho zpracovatelem. Veřejného projednání se zúčastnil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny (CHKO Třeboňsko).

V zákoně stanovené lhůtě byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Obsah stanovisek, zejména stanovisko dotčeného orgánu na úseku obrany státu, vyvolalo potřebu řešení rozporu dle § 136 správního řádu (více viz kap. e). Další stanoviska byla respektována, případné z nich plynoucí úpravy, neměly vliv na podstatnou úpravu návrhu. K návrhu ÚP byly v zákonné lhůtě uplatněny námitky. Pořizovatel s určeným zastupitelem v souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách. Návrh rozhodnutí o námitkách byl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a dále byl doručen příslušnému orgánu a příslušnému orgánu ochrany přírody k uplatnění stanovisek. Stanoviska dotčených orgánů a nadřízeného orgánu v zásadě neměla vliv na úpravu návrhu rozhodnutí o námitkách. Stanovisko Agentury ochrany a přírody – CHKO Třeboňsko však obsahovalo nesouhlas s návrhem rozhodnutí některých námitek, zejména u námítka obnovy stavby na parc. č. 111 v kat. území Pístina (dále jen plocha přestavby).

Pořizovatel v souladu s § 5 správního řádu inicioval smírné jednání s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny – CHKO Třeboňsko. Na smírném jednání bylo dohodnuto vypořádání uplatněného stanoviska, které se týkalo úprav zastavěného území nebo změn ve vymezení ploch rozdílného využití v krajině. Plochu přestavby se nepodařilo s kladným výsledkem dohodnout. S ohledem na řešení vypořádání stanoviska, kdy nebyla nalezena shoda u plochy přestavby, bylo konstatováno, že vzniklý rozpor bude předložen k vyřešení. Vzhledem k těmto skutečnostem, kdy došlo k rozporu mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny, požádal pořizovatel ve smyslu ustanovení § 136 správního řádu Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha o rozhodnutí ve věci odstranění vzniklého sporu. Předložený rozpor byl vyřešen dohodou o řešení rozporu mezi Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Ministerstvem životního prostředí ČR, Praha, kdy

předmětná plocha sporu se, oproti jejímu řešení v návrhu ÚP pro veřejné projednání, nemění. Zůstává vymezena jako plocha zastavěného území s podmínkami využití, jako jsou stanoveny v návrhu ÚP pro veřejné projednání tj., plochy smíšené zastavěného území – více kap. e).

V dalším kroku pořizovatel dospěl k závěru, že nedojde k podstatné úpravě návrhu a není nutné opakovat řízení o návrhu. Zpracoval požadavky na zpracování výsledného návrhu ÚP, která se týkala doplnění obecných podmínek, včetně dopracování kapitol odůvodnění, které nebylo možné před řízením o ÚP kompletně zpracovat. Vzhledem k nabytí účinností aktualizace ZUR a PUR byl nadřízený orgán znovu požádán o stanovisko k návrhu ÚP Pístina. Ve svém stanovisku uvedl, že návrh ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění a je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.

Pořizovatel před předložením návrhu na vydání ÚP přezkoumal soulad návrhu ÚP dle § 53 odst. 4 stavebního zákona. Jeho výsledek a další body § 53 odst. 5 stavebního zákona jsou zapracovány v jednotlivých kapitolách odůvodnění (např. kapitola B, C, D E). Protože byly splněny všechny zákonné podmínky pro předložení ÚP k jeho vydání, byl zastupitelstvu obce předložen návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 12. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542 ze dne 19. 7. 2023.

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí:**

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- rozvojové osy mezinárodního a republikového významu;
- specifické oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

V aktualizaci č. 4 byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Územní plán svým řešením podporuje a vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytváří územní podmínky pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny. Vytváří územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury. Stanovuje územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině atd. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

V politice územního rozvoje je vymezen záměr v oblasti elektroenergetiky – E20 pro dvojité vedení 400 kV Dasný – Slavětice a související plochy pro rozšíření elektrických stanic

400/110 kV Dasný - Slavětice. Záměr E20 je zpřesňován v rámci pořizované 4. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Z dostupné dokumentace záměru E20 pro 4. aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je zřejmé, že je koridor navrhován mimo správní území obce Pístina, a proto v návrhu ÚP není obsažen.

PÚR dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě územního plánu respektovány. Návrh územního plánu:

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- při změnách v území a při vytváření nového urbánního prostředí navrhuje takové řešení, které předchází prostorově sociální segregaci a negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel;
- stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli;
- vychází z principů integrovaného rozvoje území;
- vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tak, aby bylo posíleno partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- navrhuje rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit při respektování limitů využití území a v souladu s veřejnými zájmy;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny;
- vytváří podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu (cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika...) a podporuje propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území;
- dle místních podmínek vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a její fragmentaci a s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví;
- vhodným uspořádáním ploch v území vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení a zachovává dostatečnou dostupnost nové obytné zástavby od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- stabilizuje a vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (protierozní opatření, zvyšování přirozené retence srážkových vod...);
- nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích;
- vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury tak, aby byla zajištěna návaznost na přirozená regionální centra v území a nebylo zamezováno rozvoji okolních obcí;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech;
- vytváří podmínky pro vybudování a užívání pěších a cyklistických cest.

Návrh územního plánu Pístina je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence vyhodnocován.

b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 19. 1. 2024 nabyla účinnosti 4a. aktualizace, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace, dne 7. 7. 2022 nabyla účinnosti aktualizace č. 9, dne 14. 7. 2023 nabyla účinnosti 11. aktualizace. Dále nabyt dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Zásady územního rozvoje jsou s návrhem územního plánu Pístina v souladu takto:

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí:**

- vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability;
- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa a zajišťuje ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření;
- zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- vytváří podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), neboť podporuje vznik opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizace rozsahu případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území, a preferuje pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami;
- vytváří podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, protože podporuje a vytváří opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území;
- podporuje a vytváří taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění;

→ podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje:**

- upřednostňuje využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, neboť přednostně využívá některé plochy a objekty v zastavěném území a podporuje přestavby a rekonstrukce za účelem využití brownfields;
- zabezpečuje rozvoje cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, neboť vytváří podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytváření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny;
- vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesní a vodní hospodářství a stejně tak aktivity, které s nimi souvisejí;
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, neboť umožňuje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

Návrh územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, neboť podporuje rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a příznivý urbanistický rozvoj posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožňuje i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž zároveň zohledňuje přírodní hodnoty daného území;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, protože posiluje nabídku vhodných rozvojových ploch a tím snižuje nezaměstnanost a posiluje sociální soudržnost obyvatelstva, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady území;
- při vymezení zastavitelných ploch vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny a předchází negativním vlivům suburbanizace, neboť přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídla a respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochraňuje tradiční obraz venkovského sídla, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, a dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, které podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, neboť vhodně stanovuje koncepci v územním plánu a tím eliminuje nepříznivé dopady lidské činnosti na kvalitu životního prostředí a obytného prostředí, a vytváří podmínky pro asanaci devastovaných území a odstranění starých ekologických zátěží v území;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území se **nedotýká** žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu a rozvojové oblasti nadmístního významu vymezených v ZÚR.

Řešené území zasahuje **rozvojová osa nadmístního významu N-OS7 Severovýchodní – Jindřichohradecká**, kterou návrh územního plánu respektuje, neboť:

- rozvojové záměry směřuje především do území s dobrou dopravní obslužností, v dosahu pracovních a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, tedy zejména v návaznosti na Třeboň a Jindřichův Hradec, přičemž zohledňuje zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovené pro specifickou oblast Třeboňsko – Novohradsko šetrné k přírodnímu a krajinnému prostředí, orientované zejména na rozvoj rekreace, turistického a cestovního ruchu;
- věnuje zvláštní pozornost navrhovanému řešení s ohledem na stanovené podmínky ochrany památkově chráněnému území, území CHKO Třeboňsko, vyhlášené biosférické rezervaci a národní kulturní památce Rožmberská rybníční soustava.

Řešené území **respektuje** zásady pro územně plánovací činnost vyplývající ze **specifické oblasti N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko** jelikož návrh územního plánu:

- podporuje řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinuje ochranu přírodních hodnot se zájmy na rozvoj socioekonomických aktivit, využívání přírodních zdrojů a rozvoj turistiky a cestovního ruchu;
- nepřipouští nekoncepční vznik nových ploch individuální rekreace a dalšího zatížení břehových partií a dalších vodních ploch;
- stanovuje podmínky pro citlivé využívání rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na únosné zatížení krajiny a nachází rovnováhu mezi produkčním a rekreačním využitím potenciálu rybníční soustavy;
- podporuje řešení vytvářející podmínky pro zkvalitnění služeb v oblasti cestovního ruchu, zejména v oblasti vodní turistiky a cyklistiky a podporuje řešení, které citlivě využívá a chrání přírodní zdroje v oblasti;
- podporuje zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, vytváří podmínky pro zkvalitnění dopravních vazeb, zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu;
- zohledňuje podmínky využití území stanovené v rámci Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.

Správní území obce **nezasahují** žádné plochy a koridory veřejné dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR.

Návrh územního plánu **respektuje** vymezený územní systém ekologické stability a podmínky a zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území, neboť přebírá, upřesňuje a stanovuje podmínky pro využití **regionálního biokoridoru 495 U Lopiců – Stará řeka**.

Správní území obce **nezasahují** plochy územních rezerv vymezené v ZÚR.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- respektuje ochranu přírodních hodnot ve zvláště chráněných územích, evropsky významných lokalitách a respektuje cílovou charakteristiku krajiny rybníční;
- podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,

- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny,
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů,
- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití,
- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití,
- vytváří podmínky pro zabezpečení ochrany a péče o kulturní památky a památkovou zónu a dbá na kvalitu řešení jejich okolí, a to i z hlediska širších vazeb,
- respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí,
- vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

V návrhu územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje** neboť územní plán:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím a zařízením občanského vybavení;
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields;
- podporuje 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, a podporuje tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu.

Návrh územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina rybníční** – která z části zasahuje na řešené území, jelikož:

- v nejvyšší možné míře zachovává vodní plochy v území a doplňuje rybníční soustavu,
- dbá na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vody,
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídla a umožňuje jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Ze ZÚR nevyplývá potřeba zařazovat plochy nebo koridory do veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompensační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh územního plánu Pístina je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na správní území sousedních obcí jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Obec Pístina leží cca 2 km jižně od Stráže nad Nežárkou na východním okraji Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Sídlo Pístina je situováno mimo hlavní dopravní tahy a se svými 126 trvale žijící obyvateli se řadí mezi nejklidnější obce Třeboňska. Obec Pístina spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Jindřichův Hradec. Spádovou obcí je však také blízké město Stráž nad Nežárkou a město Třeboň, které disponuje veškerou potřebnou občanskou vybaveností a službami.

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

V severní části správního území prochází silnice I/34 České Budějovice – Jindřichův Hradec. Z této komunikace I. třídy se odpojuje komunikace III/1532 Stráž nad Nežárkou – Lutová, která průtahem prochází centrem sídla Pístina. Dopravní zatížení komunikace III. třídy je v porovnání se sousedními obcemi zanedbatelné. Přes správní území obce neprochází žádná cyklostezka ani cyklotrasa. Po východním okraji správního území vede žlutá turistická trasa, která umožňuje pěší propojení Libořez se Stráží nad Nežárkou. Ve východní části katastru vede lesním komplexem červená turistická trasa propojující Stráž nad Nežárkou se Stříbrcem. Přes sídlo Pístina však žádná turistická trasa neprochází.

Kapacitní propojení sídel Stráž nad Nežárkou a Mláky pro pěší a cyklisty mimo silnici I/34. Z původních Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, pozdějšími aktualizacemi vypuštěno z řešení zásad, vycházel záměr pro prostorově a stavebně oddělenou společnou cyklostezku a stezku pro pěší podél silnice I/34. Územní plán sousedních obcí Novosedly nad Nežárkou a Stráž nad Nežárkou navrhuje řešení, kde je cyklostezka vedena z části po stávající cyklostezce Třeboň – Novosedly nad Nežárkou. Dále cyklostezka do Mláky povede po stávajících pozemních komunikacích. V Mláce cyklostezka v krátkém úseku povede po silnici II. třídy a po místní komunikaci až k mláckému kostelu v historické stopě silnice I. třídy. Z Mláky do Stráže nad Nežárkou (k benzínové pumpě) je vymezena trasa souběžná se silnicí I. třídy pro vedení společné

stezky pro pěší a cyklisty. Ve správním území obce je vymezena trasa pro vedení společné stezky pro pěší a cyklisty v úseku severně podél silnice I/34.

Železniční doprava se ve správním území obce přímo neuplatňuje. Nejbližší vlaková stanice Třeboň lázně, na trati České Velenice – Veselí nad Lužnicí, je vzdálena cca 15 km a pro dopravní obsluhu správního území obce Pístina není účelná.

Vodní ani letecká doprava se ve správním území obce neuplatňuje. Rekreačně je v letní sezóně splouvána Nová řeka, která sleduje západní hranici katastrálního území obce Pístina.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou obce Pístina je provedeno napojením sídla na skupinový vodovod Pleše – Jindřichův Hradec - Hamr. Voda je převážně z povrchového zdroje vodárenské nádrže Římov. Do řešeného území je dopravována z vodojemu „Fedruš“ u Jindřichova Hradce přivaděčem Jindřichův Hradec – Hamr, odbočkou ze Stráže nad Nežárkou. Samotný přívodní řad ze Stráže nad Nežárkou je dlouhý cca 2 km o průměru DN 100.

V obci Pístina byla v roce 2011 vybudována oddílná kanalizace zakončena centrální čistírnou odpadních vod. Na širší územní vazby však tato kanalizace nemá vliv.

Obec Pístina je zásobována elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Jindřichův Hradec a to z nadzemního vedení 22 kV. Z kmenové linky Stráž – Chlum jsou napojeny přípojkami jednotlivé trafostanice 22/0,4 kV, zásobující řešené území. Jedná se celkem o 2 stanice napojené nadzemní přípojkou a jednou stanicí připojenou podzemním vedením v západní části sídla Pístina.

Obec Pístina není napojena na plynovodní síť. Nejbližší bod napojení na středotlaký plynovod je ve Stráži nad Nežárkou.

Řešeným územím procházejí trasy dálkových kabelů – radioreléových tras. Komunikační systém sítě TELEFONICA O2 jsou zajišťovány z digitální ústředny Stráž nad Nežárkou.

Odvoz tuhého komunálního odpadu je zajišťován svozem na nedalekou skládku Stráž nad Nežárkou.

Občanské vybavení

Správní působnost pro obec Pístina je zajišťována v obci s rozšířenou působností Jindřichův Hradec, kam také obyvatelé dojíždějí za nezbytnou občanskou vybaveností a službami. Z menší části jsou potřeby obyvatel uspokojovány v blízkém městě Stráž nad Nežárkou, kde se nachází obchod s potravinami, smíšeným zbožím, školka, škola, restaurační zařízení, atp. Blízkost silnice I/34 – procházející severní částí správního území obce Pístina – umožňuje dobré dopravní napojení na správním centru Jindřichův Hradec, ale také na město Třeboň, kde jsou obyvatelům Pístitiny k dispozici školská zařízení, zdravotnické služby, obchodní centra, pracovní příležitosti a kulturní vyžití.

USPOŘADÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH

Z hlediska krajinných širších vztahů je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na regionální úrovni, který byl přebírán ze ZÚR. Prvky ÚSES vymezené na lokální úrovni jsou vymezeny v návaznosti na nadřazený regionální ÚSES a na prvky vymezené v platných územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí.

Dále byla vymezena plocha těžby nerostů na hranici správního území obce Pístina a města Stráž nad Nežárkou v koordinaci s územně plánovací dokumentací města Stráž nad Nežárkou, kde je vymezena návrhová plocha těžby. Jelikož je na tomto ložisku stanoven dobývací

prostor a bylo započato dobývání nerostu, vymezil projektant tuto plochu těžby nerostů v územním plánu Pístina jako plochu stabilizovanou.

Územní plán nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití, a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti č. 27 Třeboňská krajinná oblast a v krajinných typech:

- č. 7 – Rovinatý až plochý leso-zemědělský krajinný typ, pro který platí: Rozvoj sídla (zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby zohledňoval celkový charakter sídla a organicky navazoval na jeho historický vývoj a zároveň minimalizoval délku společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachovává kompaktnost sídla, omezuje výrazně do volné krajiny vybíhající či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisejících zastavitelných ploch). V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně vhodné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití.
- č. 9 – Rovinatý až plochý lesní krajinný typ, pro který platí: Není podporován rozvoj sídla (zastavitelných ploch) ležící v tomto krajinném typu. V nezastavěném území územní plán vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizaci regulovaných vodních toků, a pro zachování přírodně či esteticky cenných nelesních enkláv.
- č. 11 – Rovinatý až mírně zvlněný rybníční krajinný typ, pro který platí: Zastavitelné plochy jsou umístovány v území, které má předpoklady pro efektivní využití (zejména pro rekreační účely) v kontextu s dopravní a technickou infrastrukturou, aniž by docházelo k zásadním střetům se zájmy ochrany přírody a krajiny. V nezastavěném území v návaznosti na vodní plochy jsou vytvářeny územní podmínky pro pestrou strukturu a pro šetrné formy rekreačního využití.

c) 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

Dle § 18 stavebního zákona jsou všechny cíle územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť:

- cílem územního plánu bylo vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; v návrhu územního plánu byla stanovena taková koncepce rozvoje, která neupřednostňuje žádný z výše uvedených pilířů, naopak se snaží správní území obce dovést k harmonickému fungování všech jeho složek, rozvojové plochy jsou vymezeny racionálně s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel se zachováním všech určujících hodnot v území;

- územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje;
návrh územního plánu reaguje na současné potřeby obce a prověřuje všechny soukromé zájmy na rozvoj území s přihlédnutím k požadavkům dotčených orgánů, hájících veřejný zájem plynoucí ze zvláštních právních předpisů, v návrhu územního plánu je myšleno na pokračující budoucí rozvoj území a návrh územního plánu je vytvořen tak, aby podle něj bylo snadné rozhodovat o změnách v území, a aby byly co nejlépe prověřitelné budoucí změny v území, které plynou ze soustavného a nekončícího vývoje území;
- při řešení návrhu územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů;
zejména při společném jednání uplatnily dotčené orgány svá stanoviska, která byla zapracována do řešení územního plánu tak, aby byl uspokojen soukromý i veřejný zájem na rozvoji území, v průběhu řízení o návrhu územního plánu pak byla koordinace soukromých záměrů zajištěna prokonzultováním jednotlivých námitek a připomínek s dotčenými orgány a byl vyhledán konsenzus na příznivém rozvoji obce s obhájáním všech veřejných zájmů plynoucích z limitů využití území;
- cílem územního plánu je ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, dále vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;
ve správním území obce byly identifikovány všechny určující hodnoty území, které byly následně v návrhu územního plánu popsány, a dle jejich charakteru byla stanovena ochrana těchto hodnot, dále byla jasně určena základní koncepce území, která se ztotožňuje s charakterem správního území obce a rozvojovým potenciálem obce, celé území bylo podrobeno prostorové analýze, jejímž výstupem bylo stanovení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek využití území, jenž zajišťují hospodárné a racionální využívání území a ochranu území z hlediska všech základních složek života obyvatel území;
- územní plán konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoli;
v návrhu územního plánu je v podmínkách využití území v nepřipustném využití jasně stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

Dle § 19 stavebního zákona jsou všechny úkoly územního plánování v návrhu územního plánu naplňovány, neboť územní plán zejména:

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro které je jasně stanovena koncepce ochrany v kapitole b) 2. výrokové části;

- stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel a charakter správního území obce;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, kdy v návrhu územního plánu byl stávající stav v území a jednotlivé rozvojové plochy prověřeny s ohledem na veškeré limity využití území a s uvážením všech veřejných zájmů;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž se snaží návrh územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem, kdy je kladen důraz zejména na racionální funkční uspořádání krajiny a „měkkého“ přechodu sídla do volné krajiny;
- vytváří v území prostředky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, které jsou vyjádřeny zejména účelným vymezením rozvojových ploch a koordinací ploch s rozdílným způsobem využití;
- stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, jelikož racionálně vymezuje plochy s rozdílným využitím v sídle tak, aby byly zhodnoceny všechny rozvojové aspekty s maximálním zachováním všech hodnot v území;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož byly zohledněny všechny relevantní požadavky dotčených orgánů, zejména pak požadavky krajské hygienické stanice;
- vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů;
- při projednávání návrhu územního plánu Pístina nebyl vznesen požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, jak je uvedeno v § 19 odst. 2 stavebního zákona.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 500“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 501“).

Pro potřeby územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny dle hlavy II vyhlášky č. 501. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy veřejných prostranství dále členěny na plochy veřejných prostranství a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň. Obdobně jsou členěny také plochy občanského vybavení a plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel.

Dále byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 v územním plánu stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19. Jedná se o plochy zeleně soukromé, které byly vymezeny s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci území a možnosti specifického využití území. Pro tuto funkční charakteristiku plochy neodpovídá svou definicí žádný z předefinovaných druhů ploch ve vyhlášce č. 501.

Územní plán Pístina se dle § 43 odst. 4 stavebního zákona pořizuje a vydává pro celé správní území obce Pístina, tedy v rozsahu katastrálních území Pístina (720992).

Územní plán byl pořízen úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Textová část výroku návrhu územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 I. vyhlášky č. 500. Dle znění odst. 1 této přílohy vyhlášky (textová část územního plánu obsahuje) byly použity v textové části všechny kapitoly zmíněné v tomto odstavci. Dle odstavce 2 této přílohy vyhlášky, „pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje“, byla použita kapitola „vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“. Definování této kapitoly je účelné pro zajištění kvalitního zpracování koncepce územního plánu Pístina.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část celého územního plánu je vydávána v měřítku 1 : 5 000. Pouze výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů ZÚR.

Pořizovatel se domnívá, že dle výše uvedeného postupu při pořizování územního plánu (viz kap. a, tato kapitola a kap. e) odůvodnění) byly splněny požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na postup pořízení územního plánu a obsahu územního plánu.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole j) tohoto odůvodnění.

K návrhu ÚP projednávané dle § 50 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

Městský úřad, odbor životního prostředí, J. Hradec; Ministerstvo vnitra ČR; Ministerstvo obrany ČR; Krajský úřad, odbor ŽP a lesnictví, Č. Budějovice; Agentura ochrany přírody a krajiny, odd. Správa CHKO Třeboňsko, Třeboň; Krajská hygienická stanice, Č. Budějovice, Ministerstvo ŽP, odb. výkonu st. správy II, Č. Budějovice a Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha; Krajský úřad, odbor kultury a památkové péče, Č. Budějovice, Ministerstvo dopravy ČR, Obvodní báňský úřad a Hasičský záchranný sbor. . Ostatní dotčené orgány uplatnit stanovisko nevyužily.

Celkové vyhodnocení obdržených stanovisek dotčených orgánů k návrhu je zpracováno v tabulce „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek sousedních obcí, připomínek veřejnosti k návrhu ÚP Pístina“, která je součástí spisového materiálu.

Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla respektována nebo byly uzavřeny dohody o způsobu jejich vypořádání či bylo dohodnuto upravené řešení. Vypořádání stanoviska bylo projednáno s Agenturou OPK, správou CHKO Třeboňsko, kdy bylo dohodnuto řešení a vymezení zastavitelných ploch. S Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR a Ministerstvem životního prostředí ČR byla dohodnuta koncepce uspořádání krajiny ve vazbě na plochy pro dobývání nerostů. Bylo vypořádáno stanovisko Krajského úřadu, odborem kultur a památkové péče, Č. Budějovice. Rámcově se jednalo o doplnění hodnot území, definice venkovského charakteru, vymezení ploch zeleně soukromé apod. S dotčeným orgánem v oblasti zemědělského půdního fondu byl po aktualizaci celé kapitoly n) a provedených úprav ve vymezených zastavitelných plochách následně vydán souhlas s návrhem ÚP.

K návrhu ÚP Pístina projednávaného dle § 52 stavebního zákona byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů:

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajský úřad, odbor kultury a památkové péče, Č. Budějovice, Ministerstvo životního prostředí, Č. Budějovice, Ministerstvo dopravy, Praha, Městský úřad, odbor ŽP, J. Hradec, Krajská hygienická stanice, J. Hradec, Ministerstvo obrany ČR, Praha. Ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů byla respektována a případně z nich plynoucí úpravy neměly zásadní vliv na výsledný návrh. Dále viz vyhodnocení souladu ÚP s výsledkem rozporů.

Pořizovatel si zajistil stanoviska dotčených orgánů k návrhům rozhodnutí o námitkách podaných v rámci řízení o územním plánu. Doručená stanoviska byla zpravidla souhlasná, kromě stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny – Agentura CHKO Třeboňsko, kde došlo k částečnému vypořádání stanoviska a následné dohody. Ve věci obnovy stavby na parc. č. 111 došlo však k rozporu, dále viz vyhodnocení souladu ÚP s výsledkem rozporů.

Výsledný zábor zem. půdního fondu byl potvrzen udělením souhlasu se zábořem zemědělského půdního fondu.

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. V celém procesu pořizování pořizovatel postupoval ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Zákonným postupem si zajistil jejich stanoviska ve všech etapách projednávání územního plánu, která byla respektována, nebo případně byl s nimi odsouhlasen návrh jejich vypořádání či byl respektován výsledek rozporů.

Vyhodnocení souladu ÚP s výsledkem řešení rozporů

V rámci pořizování ÚP došlo ke dvěma rozporům:

1. rozpor mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem na úseku zajištění obrany České republiky, kdy předmětem sporu byl požadavek dotčeného orgánu zpracovat do odůvodnění ÚP text, který stanoví, pro které stavby je nutné obstarat v rámci povolovacího řízení závazné stanovisko dotčeného orgánu.

Vzniklý rozpor byl vyřešen dohodou mezi Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Ministerstvem obrany ČR, Praha o řešení rozporu, kdy bylo dohodnuto, že Ministerstvo obrany dále netrvá na zpracování požadovaného textu ze stanoviska 12.12.2022 do odůvodnění ÚP Pístina a souhlasí s vydáním ÚP Pístina v předložené podobě.

Zdůvodnění výsledku rozporu:

Řešení vzniklého rozporu bylo přisvědčení MMR k argumentaci pořizovatele, kdy požadované doplnění odůvodnění nelze hodnotit jako záruku pro podání informací veřejnosti, kdy se vydává či nevydává závazné stanovisko Ministerstva obrany. Obsah jednotlivých kapitol odůvodnění musí mít vazbu na výrokovou část ÚP. I přesto, že textová část odůvodnění nebude obsahovat výčet staveb a jmenovitě limity využití území, není dotčený orgán krácen na právech pro zajištění veřejného zájmu na úseku obrany a bezpečnosti státu. Více viz spisový materiál.

Na základě výše uvedeného nebyla kapitola s požadovaným textem vložena do odůvodnění ÚP.

2. rozpor mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny (Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, odd. CHKO Třeboňsko), kdy předmětem sporu byl požadavek vlastníka pozemku na parc. č. st. 111 v kú. Pístina obnovit původní hospodářskou stavbu haltýře.

Vzniklý rozpor byl vyřešen dohodou mezi Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Ministerstvem životního prostředí ČR, Praha o řešení rozporu, kdy bylo dohodnuto, že pozemek parc. č. st. 111 v kú. Pístina bude v návrhu ÚP Pístina vymezen jako plocha zastavěného území a podmínky využití této plochy budou stanoveny shodně s podmínkami využití plochy, které tuto plochu (pozemek) obklopují, tedy shodně jak byly stanoveny v návrhu ÚP Pístina pro veřejné projednání - tj., plochy smíšeného nezastavěného území (SNÚ).

Zdůvodnění výsledku rozporu

Pozemek parc. č. st. 111 (dále jen „předmětný pozemek“) je v katastru nemovitostí veden jako stavební parcela, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití –

zbořeniště. Pokud je takto definován splňuje požadavky na zahrnutí do zastavěného území (§ 58 a § 2 stavebního zákona). V tomto případě se nehodnotí, zda stavební pozemek je v současné době zastavěn či nikoli.

Dále bylo konstatováno, že ze strany vlastníka a pořizovatele nebyl doložen žádný veřejný zájem na obnově stavby, ale že dochází k prosazování soukromého záměru vlastníka pozemku, který by v případě realizace generoval další nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a významnou měrou by zasáhl do stávajícího přírodního charakteru.

Bylo přisvědčeno, že argumentace dotčeného orgánu je dostatečná, neboť uvádí zásadní důvody pro ochranu veřejného zájmu, kdy se záměr dostává do rozporu se základními ochrannými podmínkami II. zóny CHKO obsaženými v ust. § 26 odst. 3 zákona. Byla vyzdvihnuta jedinečnost území volné krajiny obce Pístina s výjimečnými aspekty rázu krajiny v kombinaci s mimořádnými přírodními hodnotami bez přítomnosti zástavby. Byly citovány jednotlivé dokumentace a podkladové materiály, ze kterých dotčený orgán vycházel a svoje stanovisko opíral. Více viz spisový materiál.

Na základě uvedeného nebyl předmětný pozemek do výsledného návrhu nijak měněn. Zůstává pozemkem s vymezeným zastavěným územím a plochou s podmínkami využití pro plochy SNÚ (smíšené nezastavěného území).

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a 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, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh územního plánu koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu. Ze stanovené koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy navrženou koncepcí. Ve veřejném zájmu jsou

chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání. Koncepce nemá negativní dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo na mezinárodní úrovni.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na předchozí kapitolu f) se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na předchozí kapitolu f) se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání územního plánu Pístitina byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu Pístitina spolu s doplňujícími průzkumy a rozbory a územně analytickými podklady.

Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje České Republiky ve znění aktualizace č. 1 byly splněny, viz samostatná kapitola b)1.

Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění aktualizace č. 6 byly respektovány, viz samostatná kapitola b)2.

V návrhu územního plánu byly zohledněny schválené a vydané územně plánovací dokumentace sousedních obcí, tzn. obce Novosedly nad Nežárkou, obce Příbraz, obce Stříbřec a města Stráž nad Nežárkou.

V návrhu územního plánu byly prověřeny výstupy z územně analytických podkladů ORP Jindřichův Hradec, resp. z jejich úplné 4. aktualizace. Byly respektovány silné stránky území a zohledněny slabé stránky a hrozby.

Návrh územního plánu byl vytvořen na základě všech aktuálních limitů využití území, které jsou zobrazeny v koordinačním výkrese.

V návrhu územního plánu byly plně respektovány podmínky ochrany území vesnické památkové zóny a vyhlášené kulturní památky v území. Návrh územního plánu chrání charakteristickou urbanistickou strukturu zástavby památkové zóny před jejím zahušťováním.

V návrhu územního plánu jsou přednostně k zastavění navrhovány nevyužívané plochy a objekty po dnes již neexistující zástavbě.

V návrhu územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro ochranu pohledově významných panoramat a dálkových pohledů na památkovou zónu a kulturní památky.

Při navrhování rozvojových ploch byla brána v úvahu reálnost z hlediska technického, časového, ekonomického, architektonického, historického, památkového a krajinářského.

Návrh územního plánu přispívá k zachování charakteru území, především zachování harmonické krajiny a k udržení a zlepšení přírodního stavu, ekologické stability a ekologických funkcí v řešeném území. Mezi tyto funkce patří také zachování celistvosti krajiny (omezení její fragmentace) a zachování migrační propustnosti krajiny pro živočichy.

V návrhu územního plánu byly prověřeny nové možnosti využití bývalého zařízení sociální péče (Domov Pístina) a byla stanovena plocha přestavby s funkcí smíšené obytné, ve které byly vyloučeny některé nevhodné podmínky využití jako vězeňská zařízení, ubytovny a obdobná zařízení pro utečence a osoby nepřizpůsobivé.

V návrhu územního plánu byla prověřena rozvojová plocha pro bydlení na východě rybníka Vítků a stanoveno také dostatečně kapacitní veřejné prostranství pro obsluhu území a případné další využívání území v budoucnu.

Na základě návrhu územního plánu je možné využít proluku ve východní části sídla pro výstavbu odpovídající stavby pro bydlení, která logicky doplní stávající urbanistickou strukturu. Na základě podmínek využití území ploch s rozdílným způsobem využití je možné zřizovat aleje a výsadby dřevin, které mohou odclonit případné negativní vlivy z ploch výroby.

V návrhu územního plánu byla vymezena plocha přestavby ve východní části sídla na území bývalého brownfieldu pro možnost bydlení a zřízení velké zahrady jako hospodářského zázemí k navrhované funkci bydlení. Rekreační využití této části území projektant s ohledem na ZÚR nenavrhuje.

Návrh územního plánu zohledňuje potřebu výstavby kryté jízdní dráhy na jihu sídla, kde je možné tuto stavbu umístit v rámci stabilizovaných ploch bydlení ve stávajícím areálu sloužícím pro chov koní.

V návrhu územního plánu byly plochy s rozdílným využitím stanoveny tak, aby bylo možné racionálně využívat pozemky veřejných prostranství a soukromé pozemky náležející k zázemí rodinných domů. Pozemek p. č. 1035/20 v k. ú. Pístina byl tedy přiřazen do ploch bydlení.

Pozemek p. č. st. 69/3 v k. ú. Pístina byl navržen jako plocha bydlení v ploše přestavby, nikoli jako plocha stabilizovaná, jelikož se jedná o pozemek, na kterém je evidována zemědělská stavba. Plochy bydlení umožňují takové funkční využití pozemků, které je v souladu s charakterem území a je nastaveno tak, aby odpovídalo životním podmínkám v obci Pístina.

Vzhledem k velikosti stavební proluky v severovýchodní části sídla byl pozemek p. č. 717 v k. ú. Pístina navržen jako plocha pro bydlení v zastavitelné ploše, nikoli jako plocha stabilizovaná. Plochy bydlení umožňují takové funkční využití pozemků, které je v souladu s charakterem území a je nastaveno tak, aby odpovídalo životním podmínkám v obci Pístina.

V návrhu územního plánu byla prověřena severní část sídla pro rozvoj bydlení s navržením dostatečně kapacitního veřejného prostranství, odpovídající rozvojovým tendencím území a stavebnímu potenciálu obce.

V plochách s rozdílným způsobem využití byla vyloučena možnost umístění mobilních staveb typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobných příbytků), které neodpovídají charakteru území a pozitivním znakům krajinného rázu správního území obce Pístina.

Pozemek p. č. 352 v k. ú. Pístina je v návrhu územního plánu zařazen do ploch zemědělských, neboť se jedná o pozemek orné půdy v otevřené krajině jižně od Pístitiny. V těchto plochách je nežádoucí umísťovat stavby pro výrobu a skladování nebo stavby pro zemědělství, které by umožňovaly skladovat zemědělskou techniku, produkty rostlinné výroby, atp. S ohledem na hodnoty krajinného rázu a podmínky plynoucí z ochrany CHKO Třeboňsko projektant nedoporučuje umístění těchto staveb v krajině.

Pozemek p. č. 1050 v k. ú. Pístina byl vymezen jako plocha přestavby s navrhovaným funkčním využitím plocha pro bydlení na pozemcích, kde historicky stávala menší usedlost. Na základě nesouhlasných stanovisek byl záměr z řešení návrhu územního plánu vypuštěn.

Pozemek p. č. st. 111 v k. ú. Pístina byl zahrnut do ploch smíšených nezastavěného území, které nejlépe vystihují územní podmínky v blízkosti Vášů rybníka. V těchto plochách nelze budovat žádné stavby pro výrobu a skladování ani stavby pro zemědělskou výrobu, které by sloužily pro chov ryb a zázemí pro porybného. S ohledem na hodnoty krajinného rázu a podmínky plynoucí z ochrany CHKO Třeboňsko projektant nedoporučuje umístění těchto staveb v krajině.

Při tvorbě návrhu územního plánu byla projektantem zohledněna ochranná pásma komunikací. Ochrana území před hlukem a dalšími negativními vlivy bude kauzálně posuzována v navazujících řízeních. V rámci ploch s rozdílným způsobem využití byly preventivně vyjmenovány „nesouladné činnosti“ které bude nutné podmíněčně posoudit z důvodu možnosti překročení hygienických limitů.

V návrhu územního plánu byly prověřeny všechny zastavitelné plochy z platného územního plánu obce Pístina.

Pozemky s platným územním rozhodnutím sloužily jako podklad pro tvorbu návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu stanovuje základní koncepci rozvoje sídla, která historicky vychází z dlouhodobého vývoje venkovského sídla s převážně s obytnou funkcí.

V návrhu územního plánu nebyly vymezovány nové plochy rekreace s ohledem na specifické podmínky v území a charakter krajinného rázu správního území obce.

Podmínky využití území jednotlivých ploch v urbanizovaném území byly vymezeny polyfunkčně tak, aby nebránily rozumnému rozvoji venkovského sídla a neoslabovaly socioekonomický pilíř udržitelného rozvoje území.

V návrhu územního plánu byly rozvojové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území a bylo dbáno na zachování hodnotné urbanistické struktury sídla.

Rozvojové podmínky v návrhu územního plánu byly nastaveny tak, aby umožňovaly drobné podnikání za předpokladu nepřekročení hygienických limitů či negativního ovlivnění hodnot území.

Plošné a prostorové uspořádání v návrhu územního plánu bylo stanoveno s ohledem na charakter území, hodnoty území a ochranu krajinného rázu s podrobností odpovídající územnímu plánu.

V návrhu územního plánu byly stanoveny podmínky využití území v rámci zastavitelných ploch.

V návrhu územního plánu byl definován stávající charakter a struktura zástavby a charakter území.

V návrhu územního plánu byl stanoven rozsah zastavitelných ploch s ohledem na vývojový potenciál řešeného území a demografickou skladbu obyvatel.

Projektant prověřil v návrhu územního plánu účelnost stanovení výškové regulace zástavby, definování prostorového uspořádání staveb a stanovení výměry stavebních pozemků včetně intenzity využití ploch a navrhnul takové podmínky pro výstavbu, které ochrání všechny hodnoty v území a krajinný ráz místa.

V návrhu územního plánu byly vymezeny hodnoty území a stanoveny podmínky pro jejich ochranu.

Návrh územního plánu prověřil možnost umístění parkovacích ploch a odstavných míst pro vozidla v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V návrhu územního plánu nejsou navrhovány trasy dopravní infrastruktury.

Návrh územního plánu umožňuje výstavbu nových trafostanic v souladu s podmínkami využití území ploch s rozdílným způsobem využití.

Projektant prověřil nové využití pro bývalé zařízení sociální péče (Domov Pístina) a stanovil plochu přestavby s funkcí smíšené obytné plochy.

Projektant umožňuje vznik veřejné občanské vybavenosti v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v urbanizovaném území, jelikož neodděluje funkce bydlení a veřejného občanského vybavení.

Projektant neshledal potřebu vymezovat plochu pro zřízení sběrného dvora v návrhu územního plánu.

V návrhu územního plánu jsou respektovány stávající plochy veřejných prostranství a projektant cíleně vymezuje také nové plochy veřejných prostranství v návaznosti na rozvojové záměry v území.

V návrhu územního plánu je respektována ochrana krajinného rázu, podmínky plynoucí z cílové charakteristiky krajiny rybníční vymezené v ZÚR, všechny významné krajinné prvky ze zákona, dochované reliktury historického uspořádání krajiny.

Návrh územního plánu neumožňuje činnosti, které by významně poškozovaly ovzduší, vodu, půdu a les.

V návrhu územního plánu byly zohledněny údaje z výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd a nebyly vymezovány protierozní a protipovodňová opatření.

V návrhu územního plánu je podpořen vznik místních a účelových komunikací, které zajistí přístupnost krajiny.

V návrhu územního plánu je zamezeno neodůvodněnému oplocování krajiny.

V návrhu územního plánu je zdůvodněn zábor zemědělského půdního fondu dle vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF ve smyslu přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.

Územní systém ekologické stability byl do návrhu územního plánu přebírána na základě stávajících podkladů, v souladu s principy vymezování prvků ÚSES. V návrhu územního plánu je lokální ÚSES provázán s regionálním ÚSES, vymezeným v západní části katastru v rozsahu regionálního biokoridoru RBK 495 U Lopiců – Stará řeka. U prvků ÚSES je zachována funkčnost a charakter a není narušena kontinuita systému a hierarchie prvků. Biocentra jsou chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, proto byla navržena jako plochy přírodní. Biokoridory jsou chráněny

z hlediska zachování průchodnosti a je možné v rámci podmínek využití území umísťovat dopravní a technickou infrastrukturu za stanovených podmínek.

V návrhu územního plánu je zajištěna ochrana ložiskových území.

V návrhu územního plánu nejsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

V návrhu územního plánu nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření či veřejných prostranství, pro které je možné uplatnit předkupní právo či vyvlastnění.

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracování dohody o parcelaci, nebylo nutné s ohledem na charakter navrhovaného řešení v návrhu územního plánu stanovovat.

Pro zajištění racionálního uspořádání území a zajištění ochrany všech územních podmínek bylo nutné stanovit plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Návrh územního plánu nebyl zpracován ve variantách.

V návrhu územního plánu nebyla stanovena etapizace.

Dokumentace územního plánu byla zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Pouze pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Při tvorbě návrhu územního plánu Pístina byly zohledněny zejména tyto podklady:

- 4. úplná aktualizace ÚAP ORP Jindřichův Hradec (MěÚ Jindřichův Hradec 2016);
- Generel krajinného rázu Jihočeského kraje (ATELIER V, 2009);
- Územní studie Třeboňsko – Novohradsko (Projektový atelier AD, s. r. o., 2010);
- Plán péče o Chráněnou krajinnou oblast Třeboňsko 2018 – 2027;
- Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Třeboňsko (Společnost pro životní prostředí, spol. s. r. o., 2010);
- Studie Třeboňská rybníční krajina – vyhodnocení krajinných, urbanistických a architektonických jevů (Atelier T-plan, s. r. o. 2016);
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje;
- Portál českého statistického úřadu - <https://www.czso.cz/>;
- Památkový katalog - <http://pamatkovykatalog.cz/>;
- archivní mapy ČUZK – <http://archivnimapy.cuzk.cz/>;
- staré ortofotosnímky - <http://kontaminace.cenia.cz/>;

- geografický portál Cenia - <http://www.cenia.cz/>;
- oficiální stránky obce Pístina - <https://www.pistina.cz/>.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 23. 1. 2023 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem 13 zastavěných území, které tvoří čára vedená po hranici parcel nebo spojnice lomových bodů stávajících parcel, nebo bodů na těchto hranicích. Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území v návrhu územního plánu bylo vytvořit předpoklady pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Do zastavěného území byly dle § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnuty pozemky v intravilánu a pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní, pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce vyjadřuje hlavní cíle územního plánu a určuje formu a mantinely rozvoje území. Je vyjádřena plochami s rozdílným způsobem využití a plošnými a prostorovými podmínkami s ohledem na místní hodnoty a limity využití území.

Pro obec Pístina je výhodné si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním a rekreací. S ohledem na velikost obce a postavení obce ve struktuře osídlení, nemá sídlo Pístina velký rozvojový potenciál. To je současně také přednost tohoto malého sídla s kompaktní venkovskou zástavbou a kvalitním přírodním prostředím.

Stabilizace zemědělské výroby, vymezení kvalitních zastavitelných ploch pro bydlení, připravení vhodných podmínek pro podnikání a cestovní ruch a ochrana stávajících kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, jsou dlouhodobě sledované cíle, které jsou následně promítnuty do zásad koncepce rozvoje obce. Obec Pístina se dle zásad územního rozvoje řadí do specifické oblasti N-SOB 2 Třeboňsko, která je specifická právě vztahem mezi rekreačním využíváním krajiny (turistickou a cestovním ruchem, atp.) a cennými přírodními a kulturními hodnotami v chráněné krajinné oblasti Třeboňsko. Cílem je rozvoj obce přizpůsobit tzv. udržitelnosti tak, aby rozvoj nepřesáhl mezní hranice, kdy by určitá složka v území začala dominovat nad složkami ostatními, a tím by byl výrazně narušen setrvalý a vyvážený stav místních podmínek.

Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou promítnuty do koncepce územního plánu na základě podrobné analýzy sídla a pochopení všech vazeb v území. Je zdůrazněna potřeba vytvářet předpoklady pro snadnou dostupnost blízkých městských center, jako je samosprávné městské centrum Jindřichův Hradec, Třeboň a blízké město Stráž nad Nežárkou. Důležité je v sídle vytvářet příznivé podmínky pro bydlení s vysokou životní úrovní v kvalitním venkovském prostředí. V malém venkovském sídle – jako je Pístina – je dále vhodné neoddělovat funkce bydlení, občanské vybavení a nerušící výrobu a služby, ale vytvářet komplexní propojený organismus živoucího sídla, které nabízí pracovní příležitosti a základní nabídku služeb pro obyvatele sídla a rekreatanty. Veškeré zastavitelné plochy umožňují racionální rozvoj sídla v souladu se stávající urbánní strukturou a charakterem území. Sídlo Pístina je orientováno na bydlení a relaxaci obyvatel a proto také vymezené plochy s rozdílným způsobem využití odpovídají požadavkům na bydlení. V územním plánu jsou stabilizovány stávající fungující

areály zemědělské výroby do stabilizovaných ploch výroby a skladování, nové rozvojové plochy pro výrobu a skladování navrhovány nejsou. Jelikož byla obec Pístina v roce 1990 vyhlášena jako vesnická památková zóna, je při povolování stavebních záměrů nutné vycházet ze specifického charakteru středověké struktury sídla a zachovávat a rozvíjet všechny stávající hodnoty v území. Velký důraz je v územním plánu také kladen na zachování biodiverzity krajiny a na podporu územního systému ekologické stability. Snahou projektanta je co nejméně narušit přírodní rovnováhu území v důsledku změn v krajině (zejména stavebních záměrů) a předcházet homogenizaci a fragmentaci krajiny, které zhoršují fungování ekosystémů a ekosystémových služeb. Krajina ve správním území obce Pístina je specifická svou harmonickou provázaností přírodních prvků s kulturními a historickými hodnotami utvářející specifický krajinný ráz. Podpora prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty je další hlavní zásadou základní koncepce územního plánu, která je zajišťována propojením krajiny a sídla pomocí stávajících pozemních komunikací a pěších stezek.

j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Pro ochranu a rozvoj místních hodnot, musí být nejdříve hodnoty ve správním území obce Pístina vyhledány, popsány a zakotveny do výrokové část územního plánu, což zajistí respektování hodnot správními orgány (zejména při posuzování záměrů stavebním úřadem dle § 90 stavebního zákona) a v neposlední řadě i samostatnými uživateli území. V cílech územního plánování v § 18 odst. 4 stavebního zákona je stanoveno, že územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Pro potřeby návrhu územního plánu byla stanovena ochrana kulturních, historických, architektonických, urbanistických a přírodních hodnot, ale v praxi se tyto hodnoty tak moc prolínají, že není možné striktně zařadit všechny stanovené hodnoty, které mohou být současně hodnotou historickou, kulturní, civilizační nebo třeba i přírodní.

TVRDÉ HODNOTY

V některých případech dochází k vymezení kulturních, historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.). Přes tuto právní ochranu jsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, v některých případech vymežovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.). Tyto limity využití území nejsou tedy zobrazeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jedná se zejména o tyto hodnoty:

- národní kulturní památka Rožmberská rybníční soustava;
- vesnická památková zóna Pístina;
- kulturní památka Rožmberská rybníční soustava;
- kulturní památka návesní kaple sv. Kateřiny;
- kulturní památka židovský hřbitov.

MĚKKÉ HODNOTY

Ve výrokové části územního plánu jsou vymezeny tzv. „měkké hodnoty“, které vyloženě nemají právní ochranu, nebo jsou na základě zákona velice těžko uchopitelné a o jejich výkladu odborná veřejnost polemizuje. Dále jsou do hodnot území zahrnuty některé další

hodnoty, které mají současně právní ochranu, ale jejich vymezení jako hodnot se jeví jako účelné.

Do návrhu územního plánu nebyly samostatně vymezovány civilizační hodnoty typu vodovod, kanalizace, silnice III. třídy, atp. jelikož tyto hodnoty jsou veřejnou infrastrukturou, bez které by v současnosti obec fungovala jen velice stěží a ochrana tohoto typu civilizačních hodnot plyne z podstaty infrastruktury, jako potřebných veřejných technických prvků v území. Všechny vymezené měkké hodnoty jsou graficky znázorněny v hlavním výkresu. Všechny stavební záměry, které budou v budoucnu stavebním úřadem povolovány, a které se budou nějakým způsobem hodnoty dotýkat (změny realizované přímo na hodnotě samotné, nebo ty, které s hodnotou bezprostředně souvisí) musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnot (na plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků). Nesmí být povolovány takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnot, které jsou pro každou vymezenou hodnotu uvedeny v textu níže, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty.

Při stanovování hodnot projektant vycházel z charakteristiky krajiny a krajinného rázu místa s přihlédnutím k definovaným tvrdým hodnotám v území.

Vesnická památková zóna Pístina spolu se zdůrazněním některých staveb (území vesnické památkové zóny s návěsním prostorem a půdorysnou i hmotovou strukturou zástavby sídla s venkovskými usedlostmi např. čp. 2, 12, 18, 20, 25, 28, 42) byla zahrnuta na základě požadavku dotčeného orgánu do „měkkých“ hodnot, které vymezuje návrh řešení územního plánu ve výrokové části.

Urbanistické hodnoty

samoty Bašta, Stávecká Bašta a samota čp. 62 u Herinkovského rybníku

Roztroušené samoty v zemědělské krajině jsou unikátní urbanistickou formou podstatně utvářející krajinný ráz místa. Samoty ve správním území obce Pístina jsou dokladem charakteristického jihočeského urbanismu, kdy během 17. a 18. století vznikaly v rybníkářské krajině bašty, sloužící jako zázemí pro porybného. Jejich jedinečnost je spatřována právě solitérností a dominantností stavby vůči přírodnímu prostředí a blízkému okolí. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na stávající budovy, nebo v jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v čisté nezměněné podobě, pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

Kulturní, historické a architektonické hodnoty

záhumení cesta po východní straně Pístitiny

Východní část sídla Pístina je lemována záhumení cestou, která byla dodnes zachována v historické trase za stodolami venkovských usedlostí. Jedná se o nezpevněnou komunikaci s kamenným podkladem, která harmonicky dotváří zadní partie dvorcových usedlostí. Záhumení cesta zlepšuje komunikační vazby v sídle a zajišťuje kvalitní propojení sídla se zemědělskými pozemky na humnech. V současnosti je takto zachovalá záhumení cesta s nezpevněným podkladem hodnota území, která vyžaduje ochranu před případnými nevhodnými stavebními úpravami.

stavby drobné sakrální architektury

Kříže, jako symbol umučení Krista, jsou vůbec nejhojněji vyskytujícím se objektem drobné sakrální architektury v Čechách. Kříže bývaly původně dřevěné, ale vzhledem k tomu, že dřevo snadno podléhá vlivům povětrnosti, musely být pravidelně obnovovány. Proto později - cca od 18. do poloviny 19. století - se nejčastějším materiálem pro výrobu křížů stal kámen.

Od poloviny 19. století se postupně začíná používat litina na samotný kříž, který je zasazen do kamenného dřívku. Další stavbou drobné sakrální architektury, které se vyskytují ve správním území obce, jsou boží muka, jako upomínka na sloup, u kterého byl ukřižován Kristus. Výklenkové kapličky jsou jakousi sloučenou formou božích muk a kaplí, které jsou umístovány do krajiny tak, aby se u nich mohl poutník zastavit a poklonit se bohu (odtud druhý název „poklona“). Kapličky jsou podobně jako velké kaple zasvěceny některému svatému, jenž je vyobrazen v nice kapličky. Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křižovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Kapličky, stejně jako boží muka a kříže, upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.

válečný hrob věnovaný obětem sv. války

Na základě požadavku pořizovatele byla doplněna hodnota válečného hrobu věnovaného obětem sv. války, na základě schváleného zadání územního plánu.

Přírodní hodnoty

nápadné solitérní dřeviny v krajině, zejm. duby a lípy

Solitérní stromy jsou samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině. Významné stromy pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty krajiny. Tyto stromy jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barevností, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné a proto je vhodné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu. Tyto přírodní solitéry mají také spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako aleje zlepšují mikroklima lokality, zmírňují povětrnostní vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů. Základní management dřevinných solitérů spočívá ve včasném ozdraveném a výchovném řezu a popř. cílené výsadbě nových jedinců odpovídajícím charakteru krajiny a významu místa.

aleje podél komunikací

Aleje mají v Čechách tradici již od dob vlády Karla IV. v 2. pol. 14. století, avšak největší rozkvět zažívají v době barokizace krajiny. Aleje mají v krajině zejména funkci větrolamu, kdy příznivě působí na mikroklima území. Dále zvyšují biodiverzitu krajiny a vytvářejí úkryt a stanoviště mnoha rostlinným a živočišným druhům. Poskytují stín, zlepšují orientaci a usměrňují pohledové vnímání cestujícího procházejícího alejí (opakující se motiv zvyšující vnímání perspektivy). V současné době jsou aleje častokrát masivně káceny nebo dožívají bez toho, aniž by byla započata včasná výsadba nových jedinců. Aleje jsou v územním plánu zakotveny jako přírodní hodnoty, které zasluhují ochranu před jejich devastací. Základním managementem o aleje by neměla být pouze jejich ochrana a kultivace řezem, ale také cílená výsadba nových jedinců do stávajících neúplných nebo stárnoucích alejí.

břehové porosty vodních ploch a toků

Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodní nádrže a vodního toku, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody, významně se podílí na kvalitě vody a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků plní základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskovým povodním. Břehová zeleň má však podstatně více funkcí, jako ekologickou, estetickou, klimatickou, atp. Žádoucí je

pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu. Ve spojení s tím je vhodné některé meliorované vodní toky revitalizovat do původní přírodní podoby a oživit tak intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinu.

rybníční kaskády na vodních tocích

Budování rybníků započalo ve střední Evropě během středověku, avšak největší stavební boom přichází v období renesance. Po třicetileté válce české rybníkářství upadá a stagnuje prakticky až do poloviny 19. století, avšak v okolí Pístiny se mnoho rybníků zachovalo. Rybníční soustavy představují důležitou historickou a přírodní hodnotu krajiny, kde se snoubí antropogenní činnosti s naturálními silami. Vodní soustava v krajině je multifunkční systém, zajišťující mnoho rovin: ekologickou (stanoviště organismů), hydrologickou (oběh vody v krajině), hospodářskou (chov ryb), bezpečnostní (protipovodňová ochrana), krajinářskou (estetika vodní hladiny a souvisejících rostlin) klimatickou (ochlazování krajiny v horkých obdobích). Vodní plochy a následně také mokřadní společenstva jsou tedy nejvýznamnější ekosystémy, které je nutné chránit a rozvíjet pro fungování zdravého životního prostředí.

liniová zeleň v zemědělské krajině na mezích a terénních hranách

Obdobně jako aleje podél komunikací má svoji opodstatněnou roli v území také liniová zeleň v zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině. Liniová zeleň zastává zejm. ekologickou funkci. Především zajišťuje zvýšení biodiverzity krajiny, poskytuje úkryt a migraci živočichům, zadržuje vodu v krajině, příznivě působí proti větrné erozi a zlepšuje mikroklima území. Významné jsou například předěly polí v historické pluzině. Všechny formy krajinné zeleně je potřeba v maximální možné míře zachovat a podporovat jejich kultivaci.

členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva

Členité lesní okraje jsou z hlediska biodiverzity „zásobárnou“ různorodých organismů v živočišné i rostlinné říši. Okraj lesa tvoří hranici mezi společenstvem lesa a ostatními společenstvy (travnými, bylými, keřovými, stepními, atp.) V ekotonu lze očekávat vyšší populační hustotu organismů a často i vyšší počet druhů. Členité lesní lemy mají zároveň i značný vliv na mikroklimatické poměry porostů v lese. U lesních porostů je výhodné podporovat členitost lesních okrajů a vyvarovat se těžbě lesních hran s často původními listnatými dřevinami a keřovým patrem, které ochrání zbylou část lesa před případnými disturbancemi.

luční společenstva v blízkosti vodních ploch a toků a nivní společenstva

Louky a pastviny v blízkosti vodních ploch a toků představují výhodný předěl mezi vodní plochou a zemědělskou či urbanizovanou krajinou. Luční a pastevní společenstva dobře zasakují dešťové vody a nedochází u nich k tak prudké erozi půdy jako u polí s orníci či zpevněných ploch v sídle. Nejvyšším krajinným ekotonem jsou však nivní společenstva. Všeobecně jsou nivy přirozenou zásobárnou podzemních vod celého povodí, protože dodávají potřebnou vodu ve dnech s nízkými srážkovými úhrny, a jsou schopné pojmout mnoho vody při povodňovém stavu vodních toků. Nesporný význam údolní nivy je i krajinářský, kdy charakteristická geobiocenóza nivy zvyšuje estetickou hodnotu krajiny a utváří ráz místa a krajiny. Další urbanizace nivy a jejího bezprostředního okolí - mimo zastavěné území - není z pohledu biologických, hydrologických, ekologických procesů žádoucí.

j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu

Historický urbanismus sídla, charakter území a struktura zástavby

První písemná zmínka pochází z roku 1397, ves tehdy patřila pánům z Hradce, kteří ji patrně i založili v rámci kolonizace svého panství. Půdorysná struktura středověkého založení je dosud jasně čitelná. Kolem protáhlé obdélné návsi je volně seskupeno 16 velkých usedlostí doplněných drobnější zástavbou. V severní a jižní části návsi se nacházejí dva rybníky. Střed návsi mezi rybníky byl dodatečně zastavěn chalupami, na zbylém volném prostranství stojí barokní kaple sv. Kateřiny. Stavební fond je tvořen vesměs zděnými usedlostmi, z typologického hlediska velmi různorodými. Z původní dřevěné zástavby se zachovaly pouze dva objekty. Pro obraz obce jsou rozhodující trojboké usedlosti se štítovou orientací, uzavřené ohradní zdi s bránou. Výzdoba průčelí je střídavá, většinou se omezuje na štukové rámování.

výřez z císařských povinných otisků stabilního katastru z roku 1827



Původní historická struktura zástavby v Pístině je poměrně zachovalá. Rozsáhlý návsní prostor by stavebně využíván již ve středověku, avšak zahuštění centrální části sídla se rozvinulo až s přechodem ze spalného konstrukčního materiálu (dřeva, došků či šindelů) na zdivo nehořlavé (kámen, cihla, taška, atp.) v průběhu 19. století. V návsním prostoru s přírodním charakterem vodní nádrže, dominuje kaplička sv. Kateřiny z roku 1824. Většina stavebních úprav, které byly v minulosti realizovány, respektuje hmotové řešení a jednoduché tvarosloví původních usedlostí. Stavební vývoj v obci se jakoby zastavil v první polovině 20. století.

výřez z historických ortofotosnímků z roku 1953



Druhá polovina 20. století byla pro většinu českých vesnic osudová z pohledu nástupu novodobých stavebních tendencí a transformace původních stavebních forem, při kterých byl častokrát úplně setřen historický urbanismus sídla. Nikoli však v obci Pístina, která socialistický kolektivismus přestála bez větších stavebních změn. Dvě výraznější změny v té době byly: vybudování menšího zemědělského areálu v jihozápadní části sídla a přístavba zadního traktu za usedlost čp. 8, jako rekreační středisko bývalého ROH (dále také domov pro osoby se zdravotním postižením). Zemědělský areál západně od Pístitiny je situován v dostatečné vzdálenosti od sídla. Výstavbou z druhé pol. 20. st. však nedošlo k negativnímu narušení centrální historizující zóny sídla Pístina.

výřez z historických ortofotosnímků z roku 1998



Všechny tyto znaky vedly v roce 1990 k vyhlášení vesnické památkové zóny Pístitina.

Novodobá výstavba v obci z přelomu 20. a 21. století se omezuje pouze na dvě usedlosti na okraji sídelní struktury v severní a jižní části Pístitiny v návaznosti na komunikaci III. třídy. Novostavby respektují historickou stopu sídla a stavební zvyklosti v území.

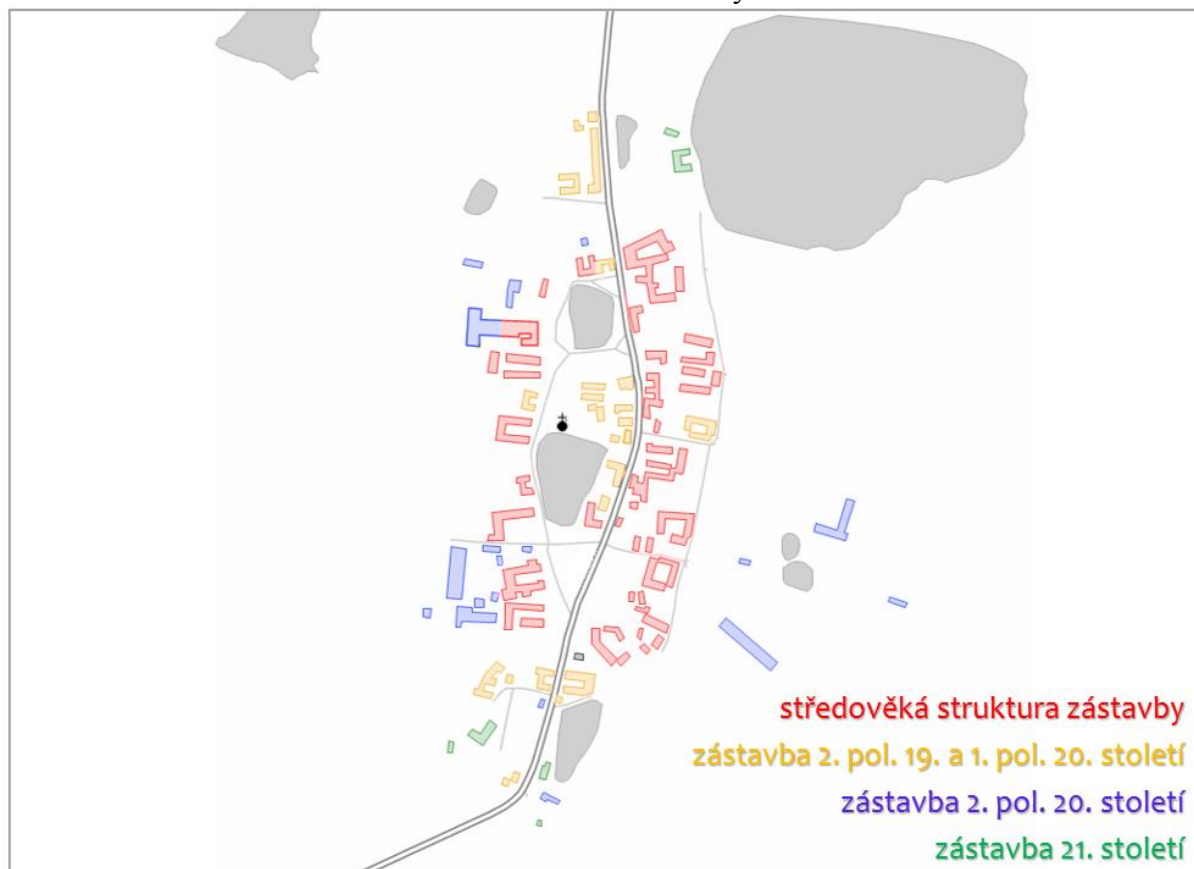
výřez z aktuálních ortofotosnímků z roku 2017



Urbanistická kompozice

Smyslem urbanistické kompozice je vyjádření skladby prostorů a hmot sídla a jejich vzájemných vazeb. Nejedná se jen o popsání struktury zástavby a skladby sídla, ale o komplexní tvůrčí syntézu všech složek sídla a krajiny (geomorfologie, zeleň, klima, funkce, aktivity, genius loci, atp.). Vyjádřením urbanistické kompozice projektant potvrzuje estetické hodnoty sídla a krajiny, které jsou zachytitelné lidskými smysly (zejména zrakem). Kompoziční rozbor je analýza vedoucí k zjištění základních prostorových vazeb, provozních hmot a vztahů v sídle, na jejímž základě může být vhodně stanovena urbanistická koncepce. Pro snazší orientaci v kompoziční problematice bylo projektantem stanoveno několik okruhů, na jejichž základě lze snadno pochopit vazby urbánního prostoru, krajiny a člověka. Jedná se o přírodní podmínky zahrnující geomorfologii, strukturu krajiny, přírodní dominanty, provázanost se zelení, atp. Dále kulturní a historické charakteristiky odrážející se v historickém vývoji sídla, urbanistické struktury, stavebním fondu, cestní síti, atd. Prostorové vazby a vizuální scéna charakterizují základní kompoziční principy uplatňující se v sídle. Vyjadřuje se např. proporcemi, rytmem, gradací, symetrií, kontrastem, dominantností, akcentem, atp. V neposlední řadě je součástí urbanistické kompozice také image sídla, jako obsah informací o sídle, aura sídla, která je vyzařována do okolí, a jak působí sídlo, popř. krajina na návštěvníka, obyvatele nebo uživatele určitého prostoru.

schéma historické struktury sídla



Urbanistická koncepce

Návrh územního plánu stanovuje urbanistickou koncepci, jejíž součástí je zejména plošné a prostorové uspořádání území, členěné na plochy s rozdílným způsobem využití, dále urbanistická kompozice a systém sídelní zeleně. Urbanistická koncepce je vyjádřena jak

plochami s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, tak plochami v zastavitelných plochách a v otevřené krajině (nezastavěném území).

Při návrhu řešení byly zohledněny všechny limity využití území a podmínky vyplývající z Politiky územního rozvoje České Republiky, ve znění všech jejích vydaných aktualizací a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejích vydaných aktualizací. Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího uspořádání území a z dosavadních rozvojových koncepcí stanovených v územním plánu obce. Dále byla zohledněna historická struktura zástavby a krajinný ráz místa, s důrazem na zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Urbanistická koncepce určuje pravidla a zásady pro racionální rozvoj sídla a krajiny v souladu s principy urbanismu a územního plánování. Cílem územního plánu je zohlednit význam Pístitiny ve struktuře osídlení a napomoci jejímu smysluplnému rozvoji, v mezích odpovídající demografickým podmínkám, socioekonomickému postavení a v neposlední řadě ekologickým podmínkám a přírodním limitům. V koncepci jsou zohledněny zájmy na využití území (soukromé i veřejné) a vše je propojeno do uceleného fungujícího organismu odolávajícímu různým vnějším disturbancím.

Malé venkovské sídlo Pístitina má menší rozvojový potenciál než např. větší sídla ležící na hlavním dopravním tahu Třeboň – Jindřichův Hradec. Tomu odpovídá nastavená urbanistická koncepce. Všeobecně je vhodné ve správním území obce Pístitina podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení, řemeslné výroby a služeb s ohledem na velikost a význam sídla. K tomu napomohou vhodně vymezené zastavitelné plochy, které navazují na stávající zástavbu v místech, kde projektant dospěl k závěru, že je výhodné sídlo rozvíjet. Stanovená koncepce může dopomoci k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu sídla, kde se spojuje urbánní struktura s kulturní zemědělsky využívanou krajinou a s četnými přírodními hodnotami. Jelikož je sídlo Pístitina vyhlášeno vesnickou památkovou zónou, navrhuje projektant nezahušřovat historickou centrální část sídla novostavbami, které by popřely historickou strukturu zástavby a charakter venkovského sídla. To bylo umocněno požadavky dotčených orgánů, na které reaguje návrh pro veřejné projednání vymezením dalších ploch zeleně soukromé reprezentující nezastavitelné pozemky v podobě hodnotných zahrad. Vybrané parcely zahrad jsou součástí urbanistických a historických hodnot sídla Pístitina. Jsou zcela určující pro sídelní charakter venkovských lokalit a v rámci urbanistické struktury jsou natolik významné, že zastavěním sadů i zahrad uvnitř sídla by došlo k nevratnému narušení dochované půdorysné struktury a vazby sídla na okolní zemědělskou krajinu. Pro potřeby územního plánu je vzhledem k dodržení prostorového uspořádání hmot objektů stávajících a nových staveb definován vesnický charakter.

Dále projektant navrhuje minimalizovat změny dokončených staveb typu nástavby a přístavby na historických stavbách, avšak podporovat stavební úpravy zlepšující stav nemovitostí, kterými nedojde ke změně půdorysu a prostorovému uspořádání hmot staveb. Nové stavby pro bydlení, občanské vybavení, cestovní ruch, atp. musí splňovat podmínky pro začlenění novostaveb do stávající struktury sídla s důrazem na kvalitní provedení staveb, odpovídající charakteru území. Vzhledem k vymezeným urbanistickým hodnotám je nutné nerozvíjet zástavbu a neumísťovat nové stavby pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, atp. v návaznosti na solitérní lokality, které jsou v území prezentovány baštami roztroušenými v krajině u významnějších vodních ploch. Využívání krajiny formou rodinné rekreace v podobě výstavby nových rekreačních objektů (stavby pro rodinnou rekreaci) a umístění mobilních chatek, buněk, maringotek, atp. není v územním plánu podporováno s ohledem na charakter krajinné struktury a s ohledem na krajinný ráz této části chráněné krajinné oblasti. Toto využití vyvolává další negativní dopady na krajinu jako zvýšená dopravní zátěž území, odkládání odpadů, budování přidružené infrastruktury, což není v souladu s nastavenou koncepcí územního plánu.

Zemědělskou výrobu projektant navrhuje stabilizovat, neboť pro velikost a charakter sídla Pístina jsou stávající areály dostačující a jejich rozvoj je možné uspokojit v rámci stabilizovaných ploch výroba a skladování. Prioritou územního plánu je také zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle, zejména ve vazbě na rozvojové plochy a umožnit kultivaci stávajících veřejných prostranství. Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Obdobně je také dbáno na zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a zachování kvalitní cestní sítě v sídle a v krajině. Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeleň v sídle (zejm. vzrostlé stromy) zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru - které je nutné v sídle udržovat a podporovat jako volné přechody urbanizovaného území a okolní krajiny.

Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy (někdy také rozvojové plochy) jsou vymezeny na místech, kde projektant dospěl k závěru, že je možno rozvíjet některý ze způsobů využití území. Tyto plochy jsou souhrnně popsány v kapitole c) výrokové části v tabulce zastavitelných ploch. V prvním sloupci tabulky je označení zastavitelné plochy a v závorce vyjmenované plochy dle způsobu využití, ze kterých se zastavitelná plocha skládá. Ne vždy musí být součástí jedné zastavitelné plochy pouze jedna plocha dle způsobu využití. Druhý sloupec obsahuje umístění plochy v rámci správního území obce. Ve třetím sloupci je navrhovaný způsob využití, který zobecňuje hlavní způsob využití celé lokality. V posledním sloupci jsou základní podmínky pro využití plochy. Podmínky pro využití jednotlivých zastavitelných ploch představují ty nejdůležitější podmínky, které jsou pro plochu s rozdílným způsobem využití stanoveny nad rámec přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití území, jenž je definováno v kapitole f) výrokové části. Projektant zdůrazňuje, že podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy musí být používány společně s ochranou hodnot území, nastavenou urbanistickou koncepcí včetně urbanistické kompozice a následně musí také splňovat všechna omezení, která plynou z limitů využití území, které jsou dány ze zákona, a jejich výčet je uveden v příloze č. 1 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Většina zastavitelných ploch je přebírána z původního územního plánu obce Pístina. Tyto plochy byly projektantem a pořizovatelem revidovány z hlediska zastavitelnosti a vymezeny tak, aby splňovaly podmínky pro smysluplný rozvoj obce.

Zastavitelná plocha Z1 (B-1, VP-1a, VP-1b, VPz-1)

Zastavitelná plocha Z1 je vymezena na severu sídla Pístina v nejpříhodnějším rozvojovém směru obce. Plocha byla vymezena na podkladě zpracovávaného ZTV Pístina sever s důrazem na zachování dostatečně širokého veřejného prostranství a zajištění kvalitního pásu zeleně kolem malého vodního toku lemujícího severní část sídla. Plocha je velice dobře napojitelná na síť technické infrastruktury a je zajištěno dopravní obslužení lokality.

Zastavitelná plocha Z2 (B-2, VP-2, VPz-2)

Zastavitelná plocha Z2 je vymezena na severu sídla Pístina v nejpříhodnějším rozvojovém směru obce. Rozsah plochy byl stanoven s ohledem na blízkost centrální čistírny odpadních vod, aby byly minimalizovány některé negativní vlivy, které vznikají z provozu této technické infrastruktury. Na jihu plochy je vymezena plocha veřejné zeleně z důvodu nastavení koncepce zeleně a zachování zelených ploch podél malého vodního toku v nově urbanizované lokalitě. Podél komunikace III/1532 byl vymezen pětimetrový pruh veřejného prostranství, který zajistí

nezaplocování pozemků až na hranici silničního příkopu a ochrání stromořadí podél komunikace III. třídy.

Zastavitelná plocha Z3 (B-3)

Na severovýchodě Pístiny byla ve stavební proluce vymezena plocha Z3, která umožňuje výstavbu maximálně jednoho rodinného domu, který bude odpovídat charakteru okolní zástavby, která se vyznačuje dvorcovým uspořádáním usedlosti s velkým prostorem zahrady. Proto byla stanovena podmínka velikosti stavebního pozemku, kdy výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní (myšleno rodinného domu, stavby občanské vybavenosti, atp.) nesmí být menší než 1300 m². Tento charakter výstavby byl v minulosti uplatněn i na stavbě čp. 69, která nenásilně doplňuje historickou strukturu sídla Pístina. Plocha Z3 sousedí s bývalou nemovitou kulturní památkou čp. 12 a rozkládá se v ochranném pásmu vesnické památkové zóny a proto budou v navazujících řízeních vyžadovány podmínky orgánu ochrany památkové péče, které zajistí kvalitní architektonické zpracování nové stavby rodinného domu. Plocha pro bydlení byla v návrhu pro společné jednání navržena pouze na pozemku p. č. 717 a zbylá část zastavitelné plochy byla vymezena jako plocha zeleně tak, aby byly respektovány hodnoty území. Avšak na základě návrhu rozhodnutí o námitce byla plocha s využitím pro bydlení se souhlasem dotčených orgánů dle projektanta nevhodně rozšířena na celou zastavitelnou plochu. Ostatní podmínky stanovené pro zastavitelnou plochu nebyly měněny.

Zastavitelná plocha Z4 (SO-2, Zs-3)

Plocha Z4 byla vymezena na východě sídla Pístina pro smíšenou funkci, neboť se jedná o území mezi stávající historickou zástavbou a zemědělským areálem. Jelikož je plocha vymezena v prostorách humen historické zástavby, kde přímo sousedí s nemovitou kulturní památkou, byla stanovena podmínka velikosti stavebního pozemku, kdy výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní (myšleno rodinného domu, stavby občanské vybavenosti, atp.) nesmí být menší než 1300 m². Tato podmínka zajistí rozvolnění zástavby v prostorách humen, kde není žádoucí rozvíjet kobercovou výstavbu menších rodinných domů bez zázemí zahrady. Při využívání stavebních pozemků v ploše SO-2 je nutné pamatovat na zajištění dostatečně kapacitního veřejného prostranství v severní a západní části plochy. Na základě požadavku majitele byla zastavitelná plocha rozšířena východně do prostoru mezi stávající zemědělský areál a pozemní komunikaci s možností využití pro zahrady. Tato funkce vhodně rozšíří možnosti využití území a zajistí ucelení sídla v lokalitě. Stanovením funkce zahrad je promítnuta snaha o minimalizaci zástavby směrem do volné krajiny a naopak vytvoření tradičního postupného přechodu do nezastavěného území.

Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby jsou plochy, které se vymezují dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Plocha přestavby P1 (SO-1)

Plocha přestavby P1 v severozápadní části sídla Pístina je určena pro změnu využití území na smíšenou obytnou funkci. Plocha P1 zahrnuje areál bývalého domova pro zdravotně postižené osoby, který je v současnosti nevyužívaný a je nutné v dohledné době najít využití tohoto území, a tím předejít případnému vzniku brownfieldu. Jako nezbytná podmínka při případných změnách na dokončených stavbách, či při výstavbě nových staveb je zpracování územní studie, která prověří nové podmínky v území pro navrhovaný způsob využití areálu.

Plocha přestavby P2 (B-4, Zs-2)

Ve východní části pístinských humen se rozkládá plocha brownfieldu bývalé zemědělské stavby s manipulačním prostorem, který projektant navrhuje jako plochu přestavby P2 s převažujícím způsobem využití zahrada. Plocha B-4 je navržena pro samotnou přestavbu zemědělské stavby na bydlení, resp. zemědělskou usedlost a rozsáhlé plochy manipulačního prostoru navrhuje pro rozvoj zahrady. Záměrem je v ploše Zs-2 realizovat ekologickou zahradu s hospodářským zázemím statku. Jelikož se plocha nachází na humnech a plocha volně přechází do zemědělsky využívané krajiny, není v ploše Zs-2 umožněna nová výstavba budov, jež by inklinovala k nevhodnému zahušťování těchto partií sídla.

Vymezení systému sídlení zeleně

Kostra systému sídlení zeleně byla vymezena ve vazbě na plochy veřejných prostranství, které jsou ve venkovském sídle neodmyslitelně spojeny se zelení. Při vymezení kostry systému sídlení zeleně bylo využito také vymezených přírodních hodnot v kapitole b) 2 výrokové části, které jsou jasnými nositeli přírodní složky území. Obecně je nutno zeleň v sídle chápat jako komplexně fungující systém, který je nutné zachovat, kultivovat a propojit s aktivním odpočinkem, rekreací a relaxací obyvatel.

Pístina má vázaný systém sídlení zeleně na volné travnaté plochy v návěsním prostoru, které jsou doplněny soustavou rybníků s břehovými porosty vzrostlých dřevin. Nejvíce vrostlé zeleně v centrální části sídla se vyskytuje v jižní části pístinské návsi. Dřeviny v návěsním prostoru Pístitiny rostou nahodile a zejm. jehličnaté stromy vytvářejí pohledové bariéry bránící vyniknutí kulturních a historických hodnot v území.

Významnou zeleň v sídle tvoří stromořadí podél místních a účelových cest, které se hustým systémem rozbíhají z návěsního prostoru a vzrostlá zeleň kolem záhumní komunikace na východě Pístitiny. Důležitou zeleň projektant spatřuje také kolem výpusti ze Zahlínského rybníka, která vede úzkým korytem malého vodního toku (z části zatrubněného) na severu sídla do rybníka Čekal. Na severu Pístitiny se také předpokládá největší stavební rozvoj území, a proto by měl být větší důraz kladen na zachování zelených ploch v této části sídla.

Nemalý podíl v systému sídlení zeleně zastávají také porosty v soukromých zahradách a sadech, které se celkově podílejí na zlepšení ekologických a klimatických podmínkách v území.

Vzrostlé stromy dotvářejí prostor a dodávají sídlu charakteristický krajinný ráz, který zasazuje urbanizované území měkce do okolní otevřené krajiny. Neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin, tak může narušit celé panorama sídla a setřít pozitivní znaky krajinného rázu. Důležité je zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích, podporovat pozvolné měkké přechody směrem do nezastavěného území a otevřené krajiny zejména pomocí dřevinného a keřového patra. Zeleň ochranná a izolační se uplatní při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských areálů. Pásky liniové izolační zeleně je nutné zachovat a podporovat jejich kultivaci. Dále je výhodné doplnit rostlinné druhy v pásku izolační zeleně takovými odolnými jedinci, které zajistí správné fungování izolační zeleně (protihluková, protiprašná, estetická funkce). Při údržbě a obnově zeleně je nutné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu, pásku krajinné zeleně, či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy.

j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Obec Pístina je dobře dopravně napojena na nadřazenou komunikační síť Jihočeského kraje. V severní části správního území prochází silnice I/34 České Budějovice – Jindřichův Hradec. Z této komunikace I. třídy se odpojuje komunikace III/1532 Stráž nad Nežárkou – Lutová, která průtahem prochází centrem sídla Pístina. Dopravní zatížení komunikace III. třídy je v porovnání se sousedními obcemi zanedbatelné. Stávající místní a účelové komunikace zajišťují propojení sídla s otevřenou okolní krajinou. Cestní síť v krajině je poměrně hustá a zajišťuje kvalitní přístup k zemědělským a lesním pozemkům. Z urbanistického hlediska je velice hodnotné komunikační propojení východní části humen sídla Pístina.

Ve správním území obce se neuplatňuje železniční doprava. Nejbližší vlaková stanice se nachází na železniční trati České Velenice – Veselí nad Lužnicí ve městě Třeboň (Třeboň – Lázně), vzdálená od centra Pístitiny vzdušnou čarou cca 10 km.

Vodní ani letecká doprava se v sídle neuplatňuje.

Přes správní území obce je vedena červená turistická trasa – přes lesní masív v západní části správního území obce – ze směru od Stráže nad Nežárkou do Třeboně. Po východní hranici správního území obce je vedena žlutá turistická trasa ze směru Stráž nad Nežárkou – Smířčí Vrch v přírodním parku Homolka – Vojířov. Cyklistické stezky a trasy nejsou přes správní území obce vedeny. Vodácký využívaná Nová řeka po východní hranici katastru nemá turistický dopad na správní území obce Pístina.

Kapacitní propojení sídel Stráž nad Nežárkou a Mláka pro pěší a cyklisty mimo silnici I/34. Z původních Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, pozdějšími aktualizacemi vypuštěno z řešení zásad, vycházel záměr pro prostorově a stavebně oddělenou společnou cyklostezku a stezku pro pěší podél silnice I/34. Územní plán sousedních obcí Novosedly nad Nežárkou a Stráž nad Nežárkou navrhuje řešení, kde je cyklostezka vedena z části po stávající cyklostezce Třeboň – Novosedly nad Nežárkou. Dále cyklostezka do Mláky povede po stávajících pozemních komunikacích. V Mláce cyklostezka v krátkém úseku povede po silnici II. třídy a po místní komunikaci až k mláckému kostelu v historické stopě silnice I. třídy. Z Mláky do Stráže nad Nežárkou (k benzínové pumpě) je vymezena trasa souběžná se silnicí I. třídy pro vedení společné stezky pro pěší a cyklisty. Ve správním území obce je vymezena trasa pro vedení společné stezky pro pěší a cyklisty v úseku severně podél silnice I/34. Trasa cyklostezky je navržena mimo prostor odpočívadla u komunikace I/34.

Vodní ani letecká doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci tak, aby nebyl stávající dopravní systém zatížen odstavováním a parkováním automobilů v prostoru místních komunikací, či veřejných prostranství.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou obce Pístina je provedeno napojením obce na skupinový vodovod Pleše – Jindřichův Hradec - Hamr. Voda je převážně z povrchového zdroje vodárenské nádrže Římov. Do řešeného území je dopravována z vodojemu „Fedruš“ u Jindřichova Hradce přivaděčem Jindřichův Hradec – Hamr, odbočkou ze Stráže nad Nežárkou. Na vodovod pro veřejnou potřebu je napojeno 100 % obytných domů. Vodovodních přípojek je v obci 55 o délce cca 0,7 km. Celková vodovodní síť, vč. přívodního řadu je dlouhá cca 3,9 km a byla budována postupně od roku 1976. Samotný přívodní řad ze Stráže nad Nežárkou je dlouhý cca 2,0 km o průměru DN 100. Obyvatelé nepřipojení na vodovod jsou zásobováni z

domovních studní. Množství vody ve studních je dostatečné pouze z části, kvalita vody ve studních není známa. Zdrojem požární vody v obci jsou návesní rybníky a hydranty vodovodního řadu.

V obci Pístina byla v roce 2011 vybudována oddílná kanalizace zakončena centrální čistírnou odpadních vod. Splašková kanalizace je vybudována z korugovaných PP trub o světlosti DN 250 a 300. Betonové kanalizační šachty jsou osazeny v místech směrových a výškových lomů a v přímých úsecích po padesáti metrech. Trasa kanalizace je vedena převážně v souběhu s původním kanalizačním řadem. Původní jednotná kanalizace je zachována a dále využívána jako kanalizace dešťová. Pro čištění odpadních vod je vybudována centrální čistírna odpadních vod severně od sídla Pístina s kapacitou 300 EO. Odpadní vody z ČOV jsou zaústěny do rybníka Vonoš (Heřmánkův ryb.). Na kanalizaci je napojeno cca 90 % objektů v obci. Všechny nové stavby v sídle Pístina (v rámci zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch), ve kterých vznikají odpadní vody, musejí být napojeny na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální čistírnou odpadních vod. U zbylých objektů (samot), které není možné z důvodu velkých vzdáleností napojit na centrální ČOV, je umožněno odvádět odpadní vody individuálně.

Způsob nakládání s dešťovými vodami přirozeným vsakem je dle územního plánu umožněn a podporován ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Obdobně i zadržování dešťové vody v retenčních nádržích.

Obec Pístina je zásobována elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Jindřichův Hradec a to z nadzemního vedení 22 kV. Z kmenové linky Stráž – Chlum jsou napojeny přípojkami jednotlivé trafostanice 22/0,4 kV, zásobující řešené území. Jedná se celkem o 2 stanice napojené nadzemní přípojkou a jednou stanicí připojenou podzemním vedením v západní části sídla Pístina. Síť nízkého napětí je provedena nadzemním vedením. Velmi vysoké napětí přes správní území obce neprochází. Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách.

Obec Pístina není napojena na plynovodní síť. Nejbližší bod napojení na středotlaký plynovod je ve Stráži nad Nežárkou. O plynifikaci území se v budoucnu neuvažuje.

Řešeným územím procházejí trasy dálkových kabelů – radioreléových tras. Komunikační systém sítě TELEFONICA O2 jsou zajišťovány z digitální ústředny Stráž nad Nežárkou.

Odvoz tuhého komunálního odpadu je zajišťován svozem na nedalekou skládku Stráž nad Nežárkou. Kontejnery pro separovaný odpad jsou umístěny vedle budovy obecního úřadu. V blízkosti centrální čistírny odpadních vod je umístěn velkoobjemový kontejner na bioodpad. V řešeném území nejsou vymezeny další plochy pro nakládání s odpady jako např. spalovny, skládky či jiná obdobná zneškodňovací zařízení ani není možné umístit ve správním území obce tyto stavby a zařízení. Shromazďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci zastavěného území či zastavitelných ploch.

Projektant přistoupil k možnosti „volného“ umístění technické a dopravní infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů – neboť hrozí reálné nebezpečí (v měřítku územního plánu), že stavební záměr po zpracování projektové dokumentace nekoresponduje s vymezeným koridorem či plochou (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení). Územně plánovací dokumentace – jako rigidní dokument – může velice málo reagovat na rychlé civilizační změny, které s sebou přinášejí projektové práce na stavbách technické a dopravní

infrastruktury. Navrhovaný koridor pro umístění veřejné infrastruktury v měřítku 1 : 5000 nemůže, do doby vypracování samostatné projektové dokumentace stavby, nikdy zohlednit všechny vlivy území (přírodní podmínky, investiční náklady, vlastnické vztahy, byrokratická zvláště, atp.), které podmiňují samotné umístění stavby. Tato problematika je velice palčivá zejména při vymezování koridorů pro elektrické vedení, kdy vynaložené náklady na změny územně plánovací dokumentace často přesahují schválený rozpočet obce. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části) tedy umožňují rekonstrukci, dostavbu nebo novou výstavbu technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s obsluhou obce, avšak za předpokladu, že stavební záměry pro veřejnou technickou infrastrukturu nepřekračují místní charakter – tedy nenaplňují atributy nadmístnosti uvedených v ZÚR. Pro takové záměry je nutné vymezit monofunkční plochy či koridor, jenž umožní realizaci požadované veřejné technické a dopravní infrastruktury.

Občanské vybavení

Z pohledu uspořádání území a fungování jednotlivých složek obce je nutné si uvědomit, že občanská vybavenost se dělí na dvě kategorie. První je definována v § 2 odst. (1) písm. k) bodu 3. stavebního zákona, jako občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do občanského vybavení charakteru veřejná infrastruktura patří stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Druhá kategorie je občanské vybavení charakteru komerční, kdy do této skupiny patří služby nevýrobního charakteru (kadeřnictví, půjčovny, čistírny, fitnesscentrum, atp.), služby a drobná nerušící řemeslná výroba (zahradnictví, kovářství, sklenářství, atp.) pohostinství a ubytovací zařízení (penzions, restaurace, hotely, atp.) maloobchodní prodej (knihkupectví, potraviny, zlatnictví, atp.). Koncept občanského vybavení je v územním plánu pojímána zejména v rovině veřejné technické infrastruktury. Ostatní občanská vybavenost není vždy zahrnuta do ploch občanského vybavení, ale lze ji umisťovat v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím ploch s rozdílným způsobem využití (viz kapitola f) výrokové části).

V sídle není rozvinuta veřejná občanská vybavenost, vzhledem k velikosti sídla a postavení obce ve struktuře osídlení. V rámci obecního úřadu funguje místní lidová knihovna. V obci je sbor dobrovolných hasičů, myslivecký spolek a tělovýchovný spolek. V letní sezóně je správní území obce hojně využíváno k rekreaci – zejm. cykloturistice. V sídle je několik objektů poskytující ubytovací a sezóně i stravovací služby.

Spádové obce pro správní území obce Pístitina jsou Jindřichův Hradec, Třeboň a blízké město Stráž nad Nežárkou, kam obyvatelé vyjíždějí do škol, zaměstnání, za lékařskou péči a službami. Obec s rozšířenou působností pro správní území obce Pístitina je město Jindřichův Hradec.

Prioritou ochrany obyvatelstva, která je nedílnou součástí občanského vybavení veřejného charakteru, je vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Jedná se o:

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy;

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií;
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování se uplatňují jako požadavky civilní ochrany vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, které jsou podporovány obecním zřízením. Veškeré stavební záměry, týkající se ochrany obyvatelstva je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, v souladu s podmínkami využití území přípustného popř. podmíněně přípustného využití území.

Základním doporučením pro občanskou vybavenost v obci (ať už veřejného nebo komerčního charakteru) je podpořit zachování stávajících využití občanského vybavení s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Důležité je snažit se o zajištění základních služeb v obci a maloobchodní prodej a pohostinství, které přispějí ke zvýšení zaměstnanosti a samostatnosti správního území obce. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a rekreaci, a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanské vybavenosti součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území např. v plochách bydlení, kde by měly být nerušící služby a řemesla vítanou změnou v území.

Veřejná prostranství

Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích jsou veřejná prostranství všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Významná veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezena jako plochy veřejných prostranství.

V Pístině je zachován rozsáhlý centrální veřejný prostor sídla. Jedná se o nezastavěné zelené plochy se dvěma návěsními rybníčky, které jsou lemovány vzrostlou zelení. Historicky byl centrální veřejný prostor zahuštěn nejvíce stavbami na přelomu 19. a 20. století, když se ze spalných stavebních materiálů přecházelo na zdivo a nespalnou střešní krytinu. V současné době jsou stavební formy v sídle ustáleny a nežádoucí zahušťování centrálního veřejného prostoru nepokračuje. Významným veřejným prostranstvím je také záhumení komunikace na východě Pístiny, která podstatně zlepšuje komunikační vazby v sídle.

Doplnění systému veřejných prostranství se navrhuje zejména na severu Pístiny, kde se připravuje základní technická vybavenost pro zainvestování stavebních pozemků. Kvalitní veřejná prostranství by však měla být nedílnou součástí dalších ploch v sídlech. Proto lze nová veřejná prostranství umisťovat také v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména v plochách bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy.

Obdobně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Veřejná prostranství napomáhají zlepšit prostupnost sídla, jelikož jejich součástí může být i pozemní komunikace. Při uplatňování zeleně zejména na veřejných prostranstvích je výhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Výhodné je udržovat travní pásy na

přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy.

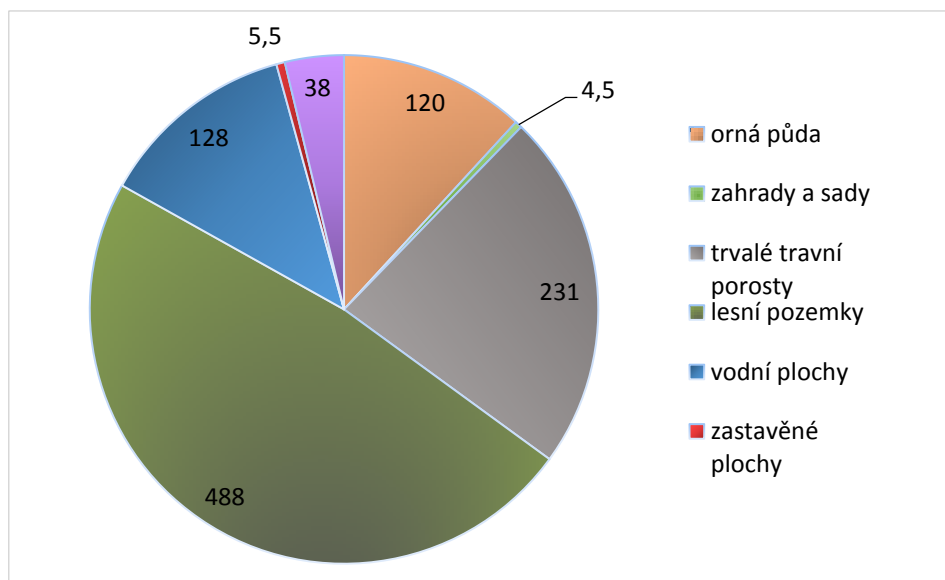
j) 6. odůvodnění koncepce krajiny

Koncepce uspořádání krajiny a krajinný ráz

Z geomorfologického hlediska náleží správní území obce Pístina do Česko-moravské subprovincie, oblasti Jihočeské pánve a celku Třeboňská pánev. Rovinatý charakter krajiny v okolí Pístitiny se pohybuje kolem nadmořské výšky 450 m a je jakýmsi předělem mezi rovinatou krajinou centrální části Třeboňska a zvlněným georeliéfem Chlumecka ve východní části Třeboňské pánve.

Krajina v okolí Pístitiny je charakteristická menším měřítkem krajinných segmentů, kdy se harmonicky střídají menší bloky orné půdy, pastviny a vodní plochy. Lesní komplex dominuje severozápadní části katastru a menší lesní porosty se nacházejí na hranici se správním územím obce Stříbřec. Četné zastoupení mají větší vodní plochy (rybník Staviště, Krásné pole, Zlato, Zahlínský rybník, atp.) a malé rybníčky v jižní části správního území obce napojené drobnými vodními toky na nadřazenou hydrologickou řadu. Po západní hranici správního území obce prochází vodní útvar Nová řeka patřící do povodí Vltavy, která byla uměle vybudována Jakubem Krčínem mezi roky 1585-1587, za účelem odvedení kulminačních průtoků vody na řece Lužnici do řeky Nežárky (pro ochranu rybníka Rožmberk). Ve správním území obce se nachází kvalitní krajinná zeleň. Nejvýznamnější jsou břehové porosty vodních ploch, v jejichž druhové skladbě nechybí majestátní duby – jako symbol celého Třeboňska. Většina vodních ploch má rozvinuté kvalitní litorální pásmo. Významným krajinnotvorným prvkem jsou aleje podél komunikací. Zejm. březová alej podél komunikace III/1532 oživuje cestu z Pístitiny do Stříbřce.

VYUŽITÍ POZEMKŮ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE PÍSTINA [ha]



Pístina byla rozvíjena jako typická zemědělská osada, kde kromě polního hospodářství, mělo velký význam také pastevectví – zejm. chov skotu. Tomu odpovídala také záhumenicová plůžina, která se však do současnosti nedochovala, v důsledku kolektivizace zemědělství

v druhé pol. 20. století. Zbyla jen základní kostra cestní sítě a reliktů posledních záhumenek v zadní části zemědělských usedlostí.

V krajině se také nachází specifická urbanistická forma jihočeských samot, které jsou příznačné pro celé území Třeboňska. Jedná se o baštu mezi rybníkem Staviště a Krásné pole asi dva kilometry západně od Pístiny, Stáveckou baštu u silnice III/1532 na správní hranici mezi Pístinou a Stříbřcem a baštu Herinkovského rybníka. Tyto roztroušené usedlosti po krajině, nejčastěji na hrázích významných rybníků, poskytovaly příbytek baštýřům, kteří tak měli stálý dohled nad blízkými rybníky sloužící k chovu ryb.

Území není nikterak závažně ovlivňováno vodní a větrnou erozí. Aktivní zóna záplavového území neovlivňuje urbanizované území a tudíž je riziko povodní ve správním území obce marginální.

Koncepce uspořádání krajiny je prioritně orientována na zachování ekologicky stabilnějších částí kulturní zemědělsky využívané krajiny. Ve správním území obce Pístina vychází koeficient ekologické stability: KES 5,2 (dle dat ČSÚ), což naznačuje, že na území obce je přírodní či přírodě blízká krajina s výraznou převahou ekologicky stabilních struktur a nízkou intenzitou využívání krajiny člověkem. Proto je v územním plánu dbáno na zachování takto příznivého přírodního prostředí vhodně nastavenou koncepcí krajiny, stabilizací prvků územního systému ekologické stability a vymezením přírodních hodnot v území.

Většinu správního území obce Pístina zasahuje zvláště chráněné území Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (CHKOT). Pouze nejvýchodnější cíp leží mimo toto zvláště chráněné území. Podstatnou část správního území obce zasahuje: II. (nárazníková) zóna - slouží jako ochranná zóna eliminující negativní vlivy okolního území na zónu centrální. Zde je možno realizovat jen takovou činnost, která neohrozí zónu centrální. Navíc v této zóně bývají obvykle umístěny výzkumné lokality, experimentální území či území sloužící k restaurování degradovaných ekosystémů. Nárazníková zóna zahrnuje lesní komplex v západní části správního území, kterým protéká Nová Řeka, a rybníční soustavu na Stavištském potoce. III. (přechodová) zóna - slouží k ochraně centrální zóny před vnějšími vlivy, regulační opatření v ní jsou mírnější než v zóně nárazníkové a tato zóna prakticky zahrnuje zemědělskou plužinu a samotné sídlo Pístina.

Jelikož je území CHKOT totožné s územím zařazeným do programu UNESCO – Člověk a biosféra, náleží většina správního území Pístina do Biosférické rezervace Třeboňsko. Území skýtá mimořádně zachovalé přírodní hodnoty ve člověkem kultivované krajině. Na mnoha místech lze dosud hovořit o harmonické krajině, kde jsou lidské aktivity v určité rovnováze s přírodou. Management tohoto území by tedy měl být založen na rovnocenné, komplexní spolupráci vědců přírodovědných i společenských oborů, ochránářských i rozvojových skupin, zástupců státní správy a samosprávy a také místního obyvatelstva.

Nová řeka, kopírující západní hranici správního území obce Pístina, je současně hranicí evropské soustavy chráněného území NATURA 2000: Ptačí oblast Třeboňsko, kde jsou předmětem ochrany četné populace ptáků. Vliv ptačí oblasti na správní území obce je však marginální.

Při návrhu koncepce krajiny a urbanistické koncepce projektant vycházel ze všech skutečností, které jsou popsány výše, a které charakterizují tuto krajinu. Koncepce uspořádání krajiny je tedy orientována zejména na zachování vysoké krajinářské hodnoty a na ochranu všech přírodních, kulturních a historických hodnot. Územní plán chrání všechny významné krajinné prvky ze zákona (dle § 3, odst. (1) písm. b. zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), tj. lesy, vodní toky, rybníky. Dále vymezuje územní systém ekologické stability jako soubor všech přírodě blízkých ekosystémů podporujících přirozený genofond krajiny, ekologickou stabilitu krajiny a migraci živých složek v krajině. Podstatně

přispívá k ochranně krajinného rázu, a to zejména vyhledáním, popsáním a vymezením všech hodnot v krajině (přírodních, kulturních i historických), jenž musí být respektovány při veškerých změnách v území. Koncepce uspořádání krajiny je prioritně orientována na zachování ekologicky stabilnějších částí kulturní zemědělsky využívané krajiny. Tomu odpovídají také stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. Rovněž je umožněno za dodržení zákonných podmínek umístění polních hnojišť a komunitní kompostování. Komunitní kompostování definuje § 10a odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Komunitním kompostováním se rozumí systém sběru a shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně a zahrad na území obce, jejich úprava a následné zpracování na zelený kompost. Zeleným kompostem se rozumí substrát vzniklý kompostováním rostlinných zbytků. V žádném případě se nejedná o skládky zejména domovního odpadu, ale ani ničeho jiného.

V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží v krajině. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůňe,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Úkolem tohoto územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím a nevhodným umístěním liniových staveb, tvořící krajinné bariéry (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků, umístění nepotřebné technické a dopravní infrastruktury). Podobné rušivé prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska uživatele (lidé i živočichové), to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umisťovat pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Obdobně je nepřijatelné umisťovat stavby mobilních domů, chat a podobných příbytků, které jsou v rozporu se základním posláním CHKOT a krajinným rázem území. Koncepce uspořádání krajiny zde vychází z nejnovějších zkušeností uplatňování územních plánů a rozhodování v území. Zejména dotčené orgány uvítají, když územní plán zdůrazní své priority vztahující se k ochraně nezastavěného území. Snahy o jeho využití graduji, a proto je nutné zdůraznit, že zastavování a zaplocování krajiny (byť skryté), je od samého počátku v rozporu s koncepcí uspořádání krajiny a tudíž nepřijatelné. Samotná ustanovení jsou natolik výmluvná, že se lze při rozhodování v území o ně účinně opřít. Tyto priority jsou následně promítnuty také do podmínek využití jednotlivých ploch. Vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám v území je zakázáno v nezastavěném území i umisťovat výroby elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele.

Projektant při stanovování koncepce uplatnil obecné požadavky na vymezení ploch dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedeno, že územním plánem se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Je nutno zdůraznit, že při tvorbě územního plánu je důležité nezaměňovat pozemky a plochy. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto např. menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nemusí být v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese zobrazeny vodní plochy jako faktické využití území zobrazeny odlišnou značkou „vodní plocha“ v části nazvané limity využití území a další limitující skutečnosti. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Na územní CHKO Třeboňsko **nejsou** podmínky ochrany krajinného rázu **dohodnuty** s dotčeným orgánem ochrany přírody ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Na území CHKO Třeboňsko jsou stanoveny obecné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, které však nejsou dostatečné pro detailní posouzení stavebních záměrů a jiných činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz na území CHKO Třeboňsko. Nelze je tedy považovat za ty, které by bylo možno s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnout ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona. Jednotlivé záměry na území CHKO Třeboňsko budou Agenturou v souladu s § 12 odst. 1 a 2 zákona z hlediska vlivu na krajinný ráz individuálně posuzovány.

Plochy změn v krajině

Plochy změn v krajině nebyly v návrhu územního plánu vymezeny.

Územní systém ekologické stability

Jednou z hlavních krajinných složek, tvořící kostru ekologické stability, je územní systém ekologické stability (ÚSES). Jedná se o vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu, jehož hlavním účelem je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. Dle zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je ÚSES součástí obecné ochrany přírody. Jde o vzájemně propojený soubor biocenter a biokoridorů tvořený přírodními či pozměněnými společenstvy, který je dále nespojitě doplněn interakčními prvky. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Prvky územního systému ekologické stability nemají samostatné podmínky využití území, jelikož jsou vymezeny na ploše s rozdílným způsobem využití, jejíž podmínky využití území nejvíce vystihují charakter skutečného využívání krajiny. Na prvky ÚSES je tedy nahlíženo obdobně jako na hodnoty území nebo jakoukoli jinou limitující skutečnost (limit využití

území). Prvky ÚSES jsou v územním plánu vymezeny v území, které mají vyšší ekologickou stabilitu (biodiverzitu) než okolní krajina a představují přírodě blízké ekosystémy, jejichž ochranu zajišťuje orgán ochrany přírody dle § 77 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Pro řešené území není zpracován žádný oborový podklad (plán či generel ÚSES) na jehož podkladě by projektant vymezil územní systém ekologické stability. Vymezení místního (lokálního) územního systému ekologické stability pro potřeby územního plánu bylo provedeno na podkladě původního územního plánu obce Pístina a na základě dat poskytovaných AOPK ČR.

Jednotlivé skladebné části jsou číslovány vzestupnou číselnou řadou. Skladebné části regionálního významu ze ZÚR přebírají kódování z této dokumentace. Názvy prvků ÚSES jsou používány ze ZÚR a z ÚAP.

Pro správní území obce Pístina jsou závaznou nadřazenou územně plánovací dokumentací zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění všech jejich aktualizací, kde je vymezen také regionální územní systém ekologické stability zasahující západní část katastru. Jedná se o regionální biokoridor RBK 495 U Lopiců – Stará řeka, který kopíruje vodní tok Nová řeka s jeho přirozeným korytem, a který byl upřesněn v návrhu územního plánu Pístina v koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí (Stříbřec, Novosedly nad Nežárkou a Stráž nad Nežárkou). Do trasy regionálního biokoridoru byla vložena lokální biocentra, za účelem dodržení limitující délky regionálního biokoridoru.

Lokální územní systém ekologické stability je tvořen čtyřmi lokálními biocentry, které zastupují charakteristické biotopy Třeboňské pánve v mírně suchém a teplém klimatu. Nad rybníkem Staviště se odpojuje lesní biokoridor, který pokračuje severně lesním komplexem do biocentra Bašta. Odtud pokračuje biokoridor východně do sousedního správního území města Stáží nad Nežárkou. Východně je ÚSES veden přes rybníky Horní a Dolní Holický po východní katastrální hranici mezi Pístinou a Příbrazí, přes rybník Nový u Bažantnice.

Vymezené skladebné části ÚSES na území obce Pístina lze z větší části hodnotit jako funkční. Jako funkční jsou hodnoceny takové skladebné části ÚSES, které dosahují alespoň minimálních prostorových parametrů (nebo větších), disponují vyšší ekologickou stabilitou, a kde není způsob využití území v kolizi s funkcemi ÚSES. Nicméně i v těchto funkčních prvcích ÚSES je nutné ekologickou stabilitu a biodiverzitu dále zvyšovat odpovídajícím managementem, který povede k dosažení přirozené druhové vegetační skladby (zejména lesních společenstev).

Vymezování územního systému ekologické stability bylo provedeno na základě metodiky Ministerstva životního prostředí „Metodika vymezování územního systému ekologické stability“ z března roku 2017.

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Důležité je také zachování záhumených cest a přístupů na zemědělské a lesní pozemky. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami, jak již bylo popsáno výše.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Z hlediska větrné a půdní eroze není, dle dat Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP), správní území obce Pístina erozí výrazně ohroženo. Aktivní zóna záplavového

území neovlivňuje urbanizované území a tudíž je riziko povodní ve správním území obce marginální.

Z hlediska ochrany obce před přívalovými dešti projektant doporučuje upravit způsob hospodaření na zorněných pozemcích v blízkosti zastavěného území ve smyslu ust. § 27 vodního zákona s důrazem na správné umístování vhodných kultur, vhodný způsob obdělávání a snížení podílu erozně náchylných plodin. Zdůrazňujeme také důležitost zatravnění břehových pásů vodních ploch a toků. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucí k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůně,...), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Rekreace

Rekreace na Třeboňsku má výrazně sezónní charakter, největší počet návštěvníků je v době letních prázdnin. V posledních letech však začíná narůstat návštěvnost též v měsících květen a září. Rovinatý charakter krajiny láká spíše cyklisty, než pěší turisty. Pístina není pro turisty tolik zajímavá jako centrální a jižní část Třeboňska. Přes správní území obce je vedena červená turistická trasa – přes lesní masív v západní části správního území obce – ze směru od Stráže nad Nežárkou do Třeboně. Po východní hranici správního území obce je vedena žlutá turistická trasa ze směru Stráž nad Nežárkou – Smírčí Vrch v přírodním parku Homolka – Vojířov. Cyklistické stezky a trasy nejsou přes správní území obce vedeny. Vodácky využívaná Nová řeka po východní hranici katastru nemá turistický dopad na správní území obce Pístina.

Využívání krajiny formou individuální rekreace (chaty a zahrádkové osady) není ve správním území obce obvyklé, a tudíž územní plán nepodporuje tento typ rekreačního využívání území. Územní plán nepodporuje vznik nových chat v celém správním území obce mimo rekreační plochy vymezené v sídle Pístina. Jedná se o stabilizované plochy rekreace na jihu a východě Pístitiny. V ostatních plochách není možné nové stavby pro rodinnou rekreaci povolit z důvodu negativního vlivu na krajinný ráz přírodního parku Javořická vrchovina.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Ve správním území obce Pístina jsou evidována ložiska:

- výhradní bilancované ložisko šterkopísku Stráž nad Nežárkou s vymezenými chráněnými ložiskovými územími Pístina (01040001) a Stráž nad Nežárkou (01040000), Stráž nad Nežárnou I (01040003) a stanoveným dobývacím prostorem Pístina;
- nebilancované ložisko jílu a kaolínů Mláka.

Projektant vymezuje plochy těžby na ložisku Stráž nad Nežárkou v části dobývacího prostoru Stráž nad Nežárkou a Pístina dle schválené dokumentace plánu otvirky, přípravy a dobývání. Nové plochy těžby územní plán nenavrhuje. Při provádění hornické činnosti nesmějí být devastovány vyhledané hodnoty v území a narušena stanovená koncepce krajiny v územním plánu. Dále je nutné vytěžený prostor ložiska a území zasažené těžbou rekultivovat v souladu se souhrnným plánem sanace a rekultivace.

Všechna ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území a dobývací prostory byly respektovány při tvorbě návrhu územního plánu, a jejich hranice jsou vyznačeny v koordinačním výkresu územního plánu.

Plochy těžby odpovídají plochám povolených Obvodním báňským úřadem pro území krajů Plzeňského a Jihočeského k těžbě rozhodnutími o povolení hornické činnosti v DP Pístina a DP Stráž nad Nežárkou. Plochy vymezeny v těchto dobývacích prostorech.

j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití

V úvodu této kapitoly je odkázáno na obecné požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území." Tuto problematiku, zejména zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu, jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či v rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“ S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavní výkresu zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkresu. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkresu nazvány „vodní plocha – informativní jev“. Stejným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkresu také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území

Všechny stavební záměry v plochách s rozdílným způsobem využití musejí splňovat požadavky na hygienickou ochranu před negativními vlivy.

Jde o to, aby **maximální hranice negativních vlivů**, které se týkají zejména ploch výroby a skladování, ploch technické infrastruktury a ostatních ploch, ve kterých jsou umožněny stavby a zařízení související s výrobou a skladováním, zemědělskou výrobou, technickou infrastrukturou, atp. nepřekračovala hranici vymezené plochy. Stejně tak žádné v budoucnu vyhlášené pásmo týkající se negativních vlivů na okolí nesmí hranici vymezené plochy překročit.

Dále umístování staveb a zařízení, které mají **charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb** - části ploch (např. bydlení, občanského vybavení), které budou zasaženy negativními vlivy např. nadlimitním hlukem, zápachem či neionizujícím zářením (např. z trafostanic, elektrických vedení, staveb pro zemědělství) nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru ani chráněného venkovního prostoru staveb. Umístění staveb a zařízení, která mohou být zdrojem negativních vlivů, např. hluku, zápachu, neionizujícího záření (např. trafostanice, elektrická vedení, stavby pro zemědělství), nesmí být umístovány tak, aby do chráněných venkovních prostorů staveb a chráněných venkovních prostorů zasáhly nadlimitní hodnoty negativních vlivů z těchto staveb a zařízení.

Negativním vlivům z dopravy bude předcházeno tak, že stavby a zařízení, které mají charakter chráněného venkovního prostoru či chráněného venkovního prostoru staveb - v plochách v blízkosti silnic - mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Umístování nových silnic v blízkosti staveb pro bydlení, staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), je možné až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

PLOCHY BYDLENÍ – B

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou rodinných domů (§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) **a zemědělských usedlostí** (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2) **s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením** [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což mohou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.)]

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšími poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují počty hospodářských zvířat v několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno

pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

občanské vybavení slučitelné s bydlením - patřící do veřejné infrastruktury – (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost – (nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení)

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, opravná obuv, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m² celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m² je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny [(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména

stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavec.

zemědělství – chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách bydlení venkovské je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

Nepřípustné využití:

bytový dům – mimo stávající – (§ 2 písm. a) bodu 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Bytový dům je odlišen od rodinného domu v § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a to tak, že bytový dům má nejméně čtyři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je charakteristická pro toto sídlo.

ubytovny

S ohledem na klidný charakter sídla je v plochách vyloučeno umístování ubytoven ve smyslu § 2 písm. c) bodu 4. vyhlášky č. 501/2006 Sb.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Tyto stavby jsou v historických souvislostech vytlačovány převážně do periferních oblastí sídla, což není z udržitelného hlediska žádoucí.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné

Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umísťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m², neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřipustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být respektován venkovský charakter zástavby

Sídlo Pístina bylo pro své četné historické a architektonické hodnoty vyhlášeno jako vesnická památková zóna. V tomto sídle je minimum staveb a stavebních úprav z 2. pol. 20. století, které v jiných rozvojovějších sídlech narušily původní urbanistickou strukturu. Proto projektant vyloučil v těchto plochách umístění staveb, které by podstatně převyšovaly stávající výškovou hladinu zástavby. Venkovský charakter zástavby je charakteristickým převažujícím podílem individuální zástavby, vyšším podílem veřejných prostranství, zahrad a vzrostlé zeleně s přímou návazností na volnou krajinu. Nově navrhované stavby ve vesnických sídlech nemusejí být zásadně kopiemi historické zástavby, ale je požadováno, aby ctily základní charakteristiky staveb toho regionu a nenarušovaly typický krajinný ráz místa. Pro obraz sídla jsou rozhodující nízkopodlažní trojboké usedlosti se štítovou orientací, uzavřené ohradní zdi s vjezdovou bránou. Jednotlivé objekty jsou obdélného půdorysu se sedlovou střechou. Výzdoba průčelí je střídavá, většinou se omezuje na štukové rámování.

ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikaly problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístění staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu,*

hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.“ Jelikož jsou tyto plochy definovány jako plochy smíšené, nelze u nich stanovit převažující (hlavní) způsob využití.

Přípustné využití:

bydlení – formou staveb pro bydlení (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství - (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady - viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení - (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) viz podmíněně přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci - (§2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz nepřípustné využití ploch bydlení

ubytovny

S ohledem na klidný charakter sídla je v plochách vyloučeno umístění ubytoven ve smyslu § 2 písm. c) bodu 4. vyhlášky č. 501/2006 Sb.

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Plochy smíšené obytné snoubí funkce bydlení s občanským vybavením a nerušící výrobou, kdy vedle bydlení hraje hlavní roli také podnikání (řemesla, obchod, administrativa, služby, atp.) Zemědělské provozy a činnosti spojené se zemědělstvím mohou negativně ovlivňovat tyto smíšené zóny. Samozásobitelství, které obvykle doprovází funkce bydlení, není tímto využitím rozporováno.

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako podmíněně přípustné (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

V těchto plochách jsou nepřípustné všechny výrobní funkce typu hutnictví, těžba, těžké strojírenství, chemický průmysl, atp., jelikož jejich provozováním vnikají negativní vlivy neslučitelné s bydlením a občanským vybavením. Nepřípustnou výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických či vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary.

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY REKREACE – RE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 5 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): rekreace**. Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy rekreace s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil.

Přípustné využití:

rekreace – včetně stávajících staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci s možností zázemí zejména formou zahrádek a oplocení – (§ 2 písm. b vyhláška 501)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavce

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit kvalitní rekreační prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhlášky 501)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce (zemědělství, výroba a skladování, ...), které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.*“ Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení**.

Přípustné využití:

občanské vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytování, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení – mimo uvedené jako podmíněně přípustné

(§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území.

ubytovny

S ohledem na klidný charakter sídla je v plochách vyloučeno umístování ubytoven ve smyslu § 2 písm. c) bodu 4. vyhlášky č. 501/2006 Sb.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz nepřípustné využití ploch bydlení

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV, KOSTEL – OVh

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy občanského vybavení s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na **sakrální a pietní využití** pozemků. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití**.

Přípustné využití:

sakrální stavby

Přípustná jsou všechna logická využití související se stávajícím pietním, sakrálním a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova a kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a provozování kostela, včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem.

hřbitov

viz předchozí odstavec

veřejná prostranství a drobná architektura (drobné sakrální stavby, kulturní stavby a městský mobiliář)

Součástí těchto ploch jsou bezesporu veřejná prostranství ve smyslu (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) s důrazem na zachování piety a klidného prostředí v blízkosti stavby sakrálního významu. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.)

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – hřbitov, kostel, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení.

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VP

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 7 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)**.

Přípustné využití:

veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura

Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

stávající předzahrádky

Historické předzahrádky v parteru venkovských usedlostí, mohou být součástí veřejného prostranství, i když mají statut soukromého - často oploceného – pozemku se zahrádkou nebo zelení, neboť se pohledově uplatňují při celkovém vnímání veřejného prostoru. U těchto předzahrádek je přípustné oplocení, které nezamezuje pohled a průhled na průčelí jednotlivých staveb.

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

zelen – např. veřejná, izolační, předzahrádky – viz přípustné využití ploch bydlení

Do veřejných prostranství (veřejné zeleně) jsou v některých případech zařazeny i soukromé nepřístupné pozemky zejména v podobě předzahrádek či zahrad, které je však možno považovat za součást veřejného prostoru, jelikož tvoří neodmyslitelný zelený parter před domy lemujícími veřejné prostranství a jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení (mimo přípustných), stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a znemožňují veřejné užívání pozemků, proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky

Plochy veřejných prostranství musí zůstat bezpodmínečně veřejně přístupné (výjimkou jsou soukromé předzahrádky či zahrady), tzn., že v nich nelze umisťovat oplocení, ohrazení a žádným jiným způsobem nesmí být zamezováno veřejné přístupnosti. Výjimkou může být ohrazování terénních hran, které se zřizuje za účelem zvýšení bezpečnosti. Dále pak je možné oplotit veřejně přístupná hřiště pro zajištění ochrany samotného pozemku a jeho uživatelů.

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ – VPz

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a rozdělil plochy veřejných prostranství s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) způsob využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou náves s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň zásadním způsobem převládá zeleň (např. park). Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Nepřípustné je v těchto plochách zřizovat parkovací a odstavná stání definované v české státní normě č. ČSN 73 6056. Plochy jsou maximálně orientovány na zachování zeleně v sídle, kdy podstatou návrhu podmínek využití je zajištění dostatku vhodných ploch schopných zasakovat srážkové vody a území s příznivým mikroklimatem, zapříčiněným vzrostlou zelení. Budování parkovišť a jiných ploch pro parkování a odstavování vozidel v plochách veřejných

prostranství – veřejná zeleň negativně ovlivňuje funkci zeleně a je proto v těchto plochách vyloučeno.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství.

PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ – Zs

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501, z důvodu specifických podmínek využití.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlévy, atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné využití ploch zemědělských

dopravní a technická infrastruktura obecního významu - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): dopravní infrastruktura – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**.

Přípustné využití:

pozemní komunikace – (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

Pozemní komunikace je dle zákona o pozemních komunikacích dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

Dle § 12 odst. 7 zákona č. 13/1997 Sb. *o pozemních komunikacích, je samostatná stezka pro cyklisty podle úvahy a umístění buď místní komunikace IV. třídy nebo účelovou komunikací.*

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Součástí ploch je samozřejmě také zeď, která v území ovlivňovaném negativními vlivy, zaujímá důležitou izolační a ochrannou funkci.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

V plochách dopravní infrastruktury je v některých případech nutné počítat s křížením územního systému ekologické stability (zejm. biokoridorů) s komunikacemi.

Podmíněně přípustné využití

technická infrastruktura obecního významu za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat související veřejnou technickou infrastrukturu místního a nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy veřejná technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Technická infrastruktura může být do těchto ploch umístěna pouze pod podmínkou, že nedojde k narušení, ztížení nebo znemožnění provozování či užívání dopravní infrastruktury.

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické

limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch dopravní infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): technická infrastruktura** – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Přípustné využití:

technická infrastruktura (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

dopravní infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleně – zejména **ochranná, izolační a doprovodná** – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení, stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch technické infrastruktury, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování a zemědělství v plochách přípustné.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz předchozí odstavec

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) viz předchozí odstavec

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 11 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): výroba a skladování.**

Přípustné využití:

průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Je možné sem zařadit např. strojní výrobu, kovovýrobu, servisy, opravy, sklady, truhlárny, pily, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, klempířství, záměčnictví, kovářství, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

zemědělská výroba včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů, např. kanceláře, šatny, stravovací zařízení bezprostředně související s výrobou a skladováním jako kantýna, závodní jídelna, atp.

občanské vybavení včetně staveb pro obchod – (§3 odst. zejména komerčního charakteru, např. velkokapacitní stavby a zařízení pro obchodní činnost, stavby a zařízení pro související administrativu a služby. Zařadit do této kategorie je možné kanceláře, nákupní centra, supermarkety, stavebniny, autobazary, atp.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz přípustné využití ploch bydlení

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná – viz přípustné využití ploch dopravní infrastruktury

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.) viz přípustné plochy zemědělské

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou prokázání účelnosti tohoto využití a za podmínky minimalizace negativních vlivů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch

výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné, kromě bytu správce či majitele, který bezprostředně souvisí s hlavním využitím plochy.

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz předchozí odstavec

ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)
viz předchozí odstavec

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ – TN

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 18 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy těžby se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): těžba.**

Přípustné využití:

těžba nerostů a s ní provozně související stavby a technologická zařízení pro těžbu – (§ 1 zákona č. 44/1988 Sb.)

Těžbou je myšleno dobývání ložisek nerostů, jejich úprava a zušlechťování v souvislosti s jejich dobýváním. Za ložisko nerostů je dle § 4 horního zákona považováno přírodní nahromadění nerostů, základka v hlubinném dole, opuštěný odval, výsypka nebo odkaliště, které vznikly hornickou činností. Související stavby a technologická zařízení pro těžbu souhrnně označují stavby a zařízení, která jsou nezbytná pro zajištění hornické činnosti včetně dopravní a technické infrastruktury, oplocení, parkování osobních i nákladních automobilů, skladů, atp.

důlní díla – (§ 2 písm. d) vyhlášky č. 26/1989 Sb.)

Důlní dílo je prostor v zemské kůře, například rýha, lom (povrchové důlní dílo), vytvořený hornickou činností nebo vyhledáváním, průzkumem a dobýváním ložisek nerostů.

činnosti spojené s ukládáním skrývky zeminy a dočasně nevyužívaných nerostů a těžebních odpadů (§ 18 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Plochy těžby nerostů zahrnují také pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště nebo pozemky pro ukládání skrývky zeminy, která bude využita při rekultivaci vytěženého prostoru.

sanace a rekultivace

Jde o souhrn činností, které je nutné učinit po těžbě nerostů a hornické činnosti, které povedou k zahlázení nežádoucích antropogenních zásahů v krajině. Rekultivaci je žádoucí provádět s ohledem na původní krajině vztahy a okolní charakter území.

administrativa - správa a řízení (např. kanceláře) – Jelikož se předchozí využití neobejdou bez administrativního zázemí, je přípustné umístit v ploše také administrativní budovy.

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

Žádoucí je v plochách těžby nerostů zachovat co nejvíce vzrostlé zeleně, která minimalizuje negativní vlivy spojené s těžbou ložiska. Vysazování zeleně je prioritou následné rekultivace, která napomůže přírodním procesům se znovuoživením narušené krajiny.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Podmíněně přípustné využití:

dopravní a technická infrastruktura obecního významu za předpokladu, že neznemožní nebo neztíží hlavní využití plochy

V plochách těžby je umožněn vznik technické a dopravní infrastruktury (komunikace, vodovody, kanalizace, elektrické vedení, atp.) obecního významu, za předpokladu že nebude znemožněno nebo ztíženo vytěžení ložiska.

Nepřípustné využití:

bydlení včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

zemědělská výroba – včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 13 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

vodohospodářské využití

Obdobně jak uvádí § 13 odst. 2 vyhlášky 501, plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny zejména na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí jako vodní plocha. Ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., ke katastrálnímu zákonu je vodní plocha definována jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

sádky pouze stávající

Stávající sádky u Stávecké Bašty jsou akceptovány jako zvláštní rybochovné zařízení (§ 2 písm. d) zákona č. 99/2004 Sb. zákon o rybářství). Nové sádky u vodních ploch zřizovat nelze s ohledem na čítné krajinářské hodnoty území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy vodní a vodohospodářské jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 14 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** zemědělské obhospodařování pozemků.

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst.

2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navraceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jež je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímou vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli obytné místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřípustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umístovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

vodní útvarů – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto

přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

stavební záměry pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – (§ 63 a § 65 zákona č. 254/2001 Sb.)

Jedná se o stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti a na ochranu před povodněmi.

stavební záměry proti erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny (protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...), které vedou ke zmírnění vlivu vodní a větrné eroze půdy.

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň.

drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)

Tradičními prvky krajiny jsou menší sakrální stavby, např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky, dále též památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod. Informační panely, tabule, desky vychází z nepřípustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřípustné využití „stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných“. Územní plán tak jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Naopak informační panely, tabule, desky jsou přípustné. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území.

dočasná oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Zásaditost nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o

záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplnují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda jen za podmíněk, že přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty; nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)

Změna druhu pozemku vychází z ustanovení § 2 zákona o ochraně zemědělské půdy a upozorňuje dotčený orgán, popř. povolující orgán na nutnost posouzení těchto podmínek.

změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmíněk, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám. Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

za podmínky, že významně nenaruší hlavní využití ploch zemědělských a organizaci zemědělského půdního fondu a významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu přístřešky pro hospodářská zvířata do 150 m² zastavěné plochy stavby

Přístřešek pro hospodářská zvířata – otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci, zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Přístřešek pro hospodářská zvířata nesmí překročit 150 m² zastavěné plochy stavby. Tato výměra byla stanovena na základě krajinného rázu s ohledem na stavební zvyklosti dané oblasti. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související. Zda záměr významně naruší či nenaruší hlavní využití a organizaci zemědělského půdního fondu či významně neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu, je nutno prokázat v konkrétních případech v navazujících řízeních.

změna dokončené stavby staveb pro rodinou rekreaci pod podmínkou, že bude zachována stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m²

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha pozemku nepřekročí 50 m². Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy pozemku, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřipustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřipustného využití.

bydlení - včetně staveb pro bydlení – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

doprava v klidu – odstavňá stání, parkovací stání a garáže (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická

zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťována ve veřejném zájmu.

ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnútnejší případy.

odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřipustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřipustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřipustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřipustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti a priority zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samotné změně s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí. Stávající obory a farmové chovy historicky provozované jsou ve svém původním rozsahu přípustné. Nelze je zvětšovat bez projednání záměru na zvětšení stávající obory v územně plánovací dokumentaci.

PLOCHY LESNÍ – LE

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 15 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití):** les. Dle zákona jsou lesem lesní porosty (§ 2 písm. c zákona č. 289/1995 Sb.) a stavby pro plnění funkcí lesa (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.).

Přípustné využití:

hospodaření v lese – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

stavby pro plnění funkcí lesa – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 238/2017 Sb.)

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na vodní plocha, orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se

změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy lesní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SNÚ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny.**

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené nezastavěného území, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

PLOCHY PŘÍRODNÍ - PŘ

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 16 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): umožnit trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.**

Přípustné využití:

využití území, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

Od samého počátku je nutno na plochy přírodní pohlížet jako na takové, kde zásadně převažují zájmy ochrany přírody a krajiny definované zejména v zákoně č. 114/1992 Sb. U ploch přírodních se jedná v převážné většině o zvláště chráněná území a části krajiny se zvýšeným režimem ochrany přírody. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem uchování biodiverzity a podpory ekologické stability a tomu také odpovídají stanovené podmínky pro využití ploch včetně hlavního využití, kterým je umožnit (zejména stavem a velikostí biotopů) trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. To je konkretizováno dle typu stanoviště, včetně cíle dosažení relativně přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Snahou je zajistit toto hlavní využití, ale současně za splnění podmínek umožnit nezbytně nutné stavby a zařízení, které je přes tyto plochy nutno vést např. s ohledem na okolní podmínky, kde není jiná trasa. Současně ale musí

být vzato v úvahu možné poškození plochy a v případě, že není jiná možnost, pokusit se minimalizovat negativní dopady na hlavní využití.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy přírodní, jsou odůvodněny v plochách zemědělských.

j) 8. odůvodnění 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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly v územním plánu vymezeny, jelikož nebyla potřeba tuto podmínku stanovovat.

j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v územním plánu vymezeny, jelikož to není nezbytně nutné.

j) 10. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat.

j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Ve správním území obce Pístina je vymezena plocha přestavby P1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Pístina jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy. Tyto podmínky byly stanoveny s ohledem na znalost území, charakter a strukturu zástavby a v souladu s krajinným rázem území.

Lhůta pro pořízení územních studií a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Rozsah plochy podmíněné zpracováním územní studie je zobrazen ve výkresu základního členění území.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V návrhu územního plánu Pístina je vymezeno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu, a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- zastavěné stavební pozemky
- stavební proluky
- pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území
- ostatní veřejná prostranství
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

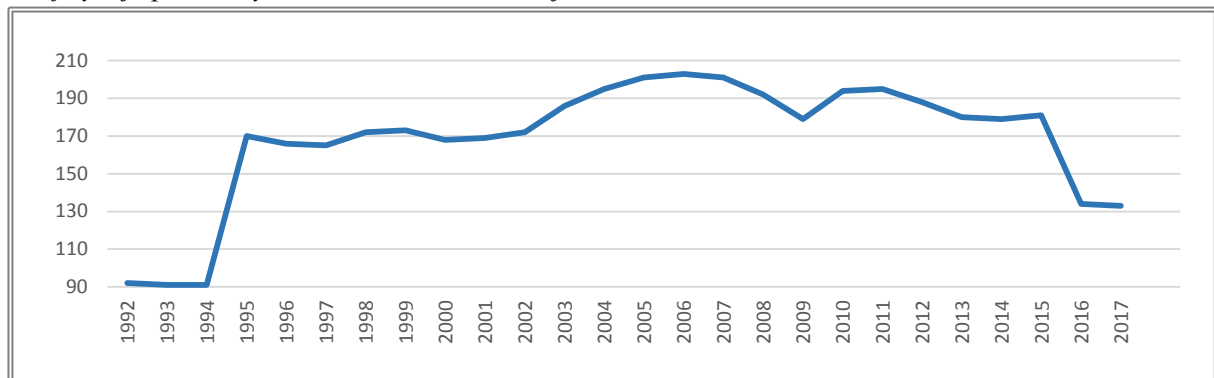
Zastavěné území je využíváno účelně. Přednostně je k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství), pro které byly v zastavěném území vymezeny samostatné plochy, pro zachování prostupnosti sídla a racionálního rozvoje urbanistické struktury obce.

Maximální zahušťování zastavěného území novou zástavbou však není účelné s ohledem na principy urbanismu a územního plánování a proto projektant vyznačuje i zastavitelné plochy, na kterých je možné uspokojit rozvojové tendence obce.

Návrh územního plánu Pístina vychází z platného územního plánu obce Pístina. Zastavitelné plochy jsou tedy z převážné většiny přebírány z původního územního plánu obce Pístina. Všechny zastavitelné plochy navržené v platném územním plánu byly projektantem prověřeny, s ohledem na postavení obce v systému osídlení a rozvojový potenciál území. Přihlédnuto bylo také k limitům využití území a ostatním skutečnostem, které se dotýkají správního území obce. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a doplňují rostlou urbanistikou strukturu sídla. Výsledkem revize těchto zastavitelných ploch je vymezení zastavitelných ploch v kap. c) 3. výrokové části návrhu územního plánu, s principiálním zdůvodněním jednotlivých ploch v kap. j) 4. tohoto odůvodnění.

K 1. lednu 2018 bylo v obci Pístina evidováno 133 obyvatel. Na demografické křivce níže je zachycena událost z roku 1995, kdy byl do obce Pístina přestěhován ústav sociální péče ze Stráže nad Nežárkou. Po patnácti letech působnosti domova pro osoby se zdravotním postižením v Pístině bylo rozhodnuto o přestěhování zdravotně postižených osob v rámci transformace sociálních služeb do Třeboně, a tím došlo k opětovnému poklesu počtu obyvatel. Nehledě na tuto událost je však počet obyvatel za posledních několik let setrvalý a pohybuje se okolo 130 obyvatel.

Graf vývoje počtu obyvatel obce Pístina - zdroj ČSÚ k 1. lednu



V územním plánu Pístina je vymezeno 1,87 ha ploch pro zábor zemědělského půdního fondu k rozvoji bydlení. Při stanovení průměrné velikosti stavebního pozemku na cca 1200 m² (bohužel nelze stanovit paušálně), by rozsah těchto ploch odpovídal výstavbě asi 15 rodinným domům. Vzhledem ke kontinuálnímu vývoji území a opakovanému zpracování nové územně plánovací dokumentace - zhruba po 15 letech - je výhodné stanovovat koncepci celého územního plánu, a tudíž i návrh rozvojových ploch, na 15ti leté období. Tzn., že průměrně by při výstavbě 1 rodinného domu za rok (což je předpokládaný rozvojový trend v území, uplatňující se i v minulých několika letech) vystačily zastavitelné plochy pro bydlení právě na 15 let. Ve vztahu k vymezeným plochám bydlení bylo nutné navrhnout také nové plochy pro veřejná prostranství v rozsahu cca 0,37 ha, která jsou nezbytná pro racionální rozvoj území a dále 0,29 ha pro plochy zeleně, kde se fakticky o zábor půdního fondu nejedná.

Projektant založil tento odborný odhad na statistických údajích, znalosti území a rozvojových tendencích malého venkovského sídla. Jedná se o střizlivý odhad odpovídající demografickému vývoji obce a poptávce obyvatel po stavebních pozemcích.

V souvislosti se záměrem přestavby zemědělské stavby v ploše B-4 a založení permakulturní zahrady v prostorách bývalého zemědělského areálu přistoupil projektant k vymezení plochy přestavby P2, která představuje největší zábor zemědělské půdy v sídle. Celkově je pro potřeby ploch zeleně soukromé navrženo k odejmutí ze ZPF 1,9 ha. Rozsah tohoto záboru je podmíněn právě vznikem velké zahrady v ploše přestavby P2 a také doplnění urbanistické struktury v severní části sídla v ploše Z3, kdy je vznik plochy bydlení B-3 podmíněn založením velké zahrady v ploše Zs-1. Plocha Zs-1 byla z návrhu územního plánu vypuštěna na základě návrhu rozhodnutí o námitce a nahrazena rozšířenou plochou B-3. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu je zahrada součástí zemědělského půdního fondu a ve skutečnosti nedojde k zastavění plochy Zs-2 dalšími budovami, které by znemožnily případné využívání pozemků pro zemědělské obhospodařování půdního fondu.

Při stanovování potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a vyhodnocování účelného využití zastavěného území bylo přihlédnuto k metodickému pokynu vydanému Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu roku 2008 s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, dle kterého byl také zhotoven výpočet (odborný odhad) potřeby zastavitelných ploch.

Tato kapitola se volně prolíná s odůvodněním v kapitole n) a skutečnostmi vycházející z kapitoly j) tohoto odůvodnění.

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
B-1	bydlení	0,4963			0,0047	0,4963		0,0000	NE	ANO	NE	NE
B-2	bydlení	0,5574			0,5574			0,0000	NE	ANO	NE	NE
B-3	bydlení	0,4751			0,2907		0,1844	0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	bydlení	1,5288	0,0000	0,0000	0,8481	0,4963	0,1844					
VP-1a	veřejná prostranství	0,0712			0,0679	0,0033		0,0000	NE	ANO	NE	NE
VP-1b	veřejná prostranství	0,1040			0,0465	0,0575						NE
VP-2	veřejná prostranství	0,0521			0,0521			0,0000	NE	ANO	NE	NE
VPz-1	veřejná zeleň	0,1030				0,103		0,0000	NE	ANO	NE	NE
VPz-2	veřejná zeleň	0,0762			0,0762			0,0000	NE	ANO	NE	NE
celkem	veřejná prostranství	0,4065	0,0000	0,0000	0,2427	0,1638	0,0000	0,0000				
Zs-2	zeleň soukromá	0,6838			0,0488		0,6350	0,0000	NE	NE	NE	NE
Zs-3	zeleň soukromá	0,2354					0,2354		NE	NE		NE
celkem	zeleň soukromá	0,9192	0,0000	0,0000	0,0488	0,0000	0,8704					
CELKEM		2,8545	0,0000	0,0000	1,1396	0,6601	1,0548					

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Pro nezemědělské účely není možné z urbanistického hlediska použít pouze nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Projektant tedy vymezuje zastavitelné plochy v souladu s cíli a úkoly územního plánování mimo pozemky zasahující nejkvalitnější půdy v I. a II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zastavitelné plochy jsou přebírány z platné územně plánovací dokumentace obce a dále jsou vymezeny nové zastavitelné plochy, které navazují na rostlou strukturu sídla a uspokojují rozvojové tendence obce.

Nejpříhodnější rozvojový směr v obci Pístina je severní část Sídla, která již historicky navazuje na rozvojové tendence území. Rozvojem severní části sídla nedojde k negativnímu narušení historické urbanistické struktury sídla, které bylo pro své četné historické a architektonické hodnoty vyhlášeno jako vesnická památková zóna. Největší rozvojové plochy v sídle Z1 (skládá se z ploch B-1, VP-1a, VP-1b, VPz-1), Z2 (skládá se z ploch B-2, VP-2, VPz-2) a Z3 (skládá se z plochy B-3) jsou vymezeny tak, aby nenarušovaly souvislý celek obhospodařované zemědělské půdy. U prvních dvou zastavitelných ploch bylo nutné vymezit také dostatečně kapacitní plochy veřejných prostranství pro zajištění kvalitního životního prostředí. Zbylé zastavitelné plochy jsou vymezeny v prolukách zastavěného území nebo jednotlivě doplňují stávající urbanistickou strukturu sídla.

Obdobně plocha Zs-3 vyplňuje proluku mezi stávajícím areálem, komunikací a navrhovanou zástavbou pro bydlení. Forma zeleně zahrad byla zvolena jako určitý kompromis mezi požadavky na využívání území a reálnou možností jejich využití v návaznosti na uspořádání ostatních ploch v území.

Plocha Zs-2 je ze tří čtvrtin situována na pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Zábory zemědělského půdního fondu se tak odehrávají pouze v proluce mezi těmito pozemky a zastavěným územím. Využití pro zahradu je tak logickým vyústěním stávajícího využití majitelem.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území tak, aby jejich využitím nevznikl problém s obhospodařováním okolní zemědělské půdy. Předpokládaným zábořem stanoveným v územním plánu budou zasaženy jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu. Návrhem územního plánu nebudou negativně narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení

meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v této kapitole a dále v kapitole k) a j) tohoto odůvodnění.

Předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Námítky uplatněné k návrhu územního plánu – řízení o územním plánu (je uváděn pouze výtah z uplatněných námitek, kompletní text je součástí spisu):

1) Ivana Fišerová, Pístina 5, 378 02 Stráž nad Nežárkou,

Josef Vrchota

Jana Kučerová

Požadují upravit rozšíření zastavěné plochy „B“, plochy bydlení v západním okraji zastavěného území o pozemek parc. č. 695/3 (zahradka) a parc.č. 697 (ostatní plocha) vše v kat. území Pístina. Uvedené pozemky aktivně využívají jako součást hlavní stavby statku na parc. č. st. 5/1 a st. 5/2 a nelze vyloučit, že zde budou umístěny související stavby drobného charakteru.

Námítce se **vyhovuje**.

Bylo upraveno zastavěné území.

Odůvodnění: Zemědělská usedlost na st. parc. č. 5/1 a st. parc. č. 5/2 a na něj navazující pozemkové parcely parc.č. 695/2, 697, 695/3 vše v kat. území Pístina vlastní stejní majitelé. Pozemková parcela č. 695/3 je druhem pozemku zahrada a část ostatní plochy p.č. 697, která je používána jako zadní příjezd k hospodářským budovám, tvoří společně s rodinným domem – usedlostí jeden souvislý a dohromady funkční celek. Jedná se o dostatečný důvod pro zahrnutí do zastavěného území dle § 58 stavebního zákona. Uvedené pozemky budou vymezeny plochou zeleně zahrad.

2) Mojmír Maryška, Libická 15/2124, Praha 3

Požaduje převést parc. č. 1035/20 v kat. území Pístina z veřejné zeleně do kategorie soukromé zeleně nebo bydlení, bez nároku na oplocení.

Rozhodnutí: námitka je bezpředmětná, návrh ÚP pro veřejné projednání uvedený pozemek vymezuje plochou bydlení.

3) Martin Jiráček, Pístina 11, 378 02 Stráž nad Nežárkou

- a) Požaduje, aby parc. č. 602/19, 602/5, část p. č. 589 (severní část), 583, část parc. č. 355 vše v kat. území Pístina byly zařazeny do zemědělské plochy.

Námítce se **vyhovuje**.

Uvedené parcely nebo jejich části byly vymezeny plochou zemědělskou.

Odůvodnění: Jedná se o plochy, které byly v návrhu pro veřejné projednání vymezeny plochou smíšeného nezastavěného území (SNÚ). Vzhledem k tomu, že se jedná v převážné většině o druh pozemku trvalý travní porost a pozemky jsou zpravidla užívány pro obhospodařování zemědělské půdy, nejčastěji jako pastviny, budou vymezeny plochou zemědělskou. Jejich způsob využití odpovídá současnému užívání.

- b) Požaduje, aby část parc. č. 589 (jižní část), 577/13 vše v kat. území Pístina byly zařazeny do lesních ploch.

Námítce se **vyhovuje**.

Uvedené parcely nebo jejich části byly vymezeny plochou lesní.

Odůvodnění: Jedná se o plochy, které jsou v návrhu pro veřejné projednání vymezeny plochou smíšeného nezastavěného území (SNÚ). Jejich současné využití odpovídá a jsou využívány jako plochy pro plnění funkcí lesa, budou vymezeny plochou lesní.

- c) Požaduje, aby parc. č. 590/3 v kat. území Pístina byla zařazena do zemědělské plochy.

Námítce se **nevyhovuje**.

Nebyl měněn způsob využití

Odůvodnění: Jedná se o plochu, která je v návrhu pro veřejné projednání vymezena plochou smíšeného nezastavěného území (SNÚ). Předmětný pozemek je součástí území souvislého celku, kde se vyskytuje vzrostlý smíšený les. S přihlédnutím k tomu, že pozemek tvoří okrajovou část lesního porostu, je zvolené vymezení plochy SNÚ potvrzením současného stavu. Vymezení plochy zemědělské nepotvrzuje skutečný stav a využití v daném místě. Jedná se o plochu, která je v návrhu pro veřejné projednání vymezena plochou smíšeného nezastavěného území (SNÚ). Předmětný pozemek je součástí území souvislého celku, kde se vyskytuje vzrostlý smíšený les. S přihlédnutím k tomu, že pozemek tvoří okrajovou část lesního porostu, je zvolené vymezení plochy SNÚ potvrzením současného stavu. Dle § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy zemědělské obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Pozemek p. č. 590/3 k. ú. Pístina není zemědělsky využíván – viz výše. Dle § 17 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy smíšené nezastavěného území obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní. Dle odst. 2 téhož paragrafu tak plochy smíšené nezastavěného území zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití.

4) Marcela Jiráčková, B. Němcové 1093, 379 01 Třeboň

- a) Požaduje, aby část plochy parc. č. 692/1 v kat. území Pístina byla zařazena do stabilizované plochy „B“ a to z důvodu dopravní obslužnosti domu čp. 3 v Pístině. Tato část je využívána jako hlavní příjezd a vstup do objektu a slouží jako manipulační a obslužná plocha v soukromém zemědělství.

Námítce se **vyhovuje**.

Bylo upraveno zastavěné území.

Odůvodnění: Pozemek p. č. 692/1 v kat. území Pístina je situován v přímé vazbě na hospodářské budovy zemědělské usedlosti čp. 3 využívané k činnosti soukromého zemědělce a dalším činnostem související s provozem nemovitosti. Její část je využívána jako zadní příjezd k zemědělské usedlosti a též je používána jako odstavná a manipulační plocha pro stroje a zařízení se zaměřením k zemědělské činnosti. Vzhledem k uvedenému, kdy obytné a hospodářské budovy společně s částí parcely č. 692/1 představují jeden souvislý celek, bude část pozemku p. č. 692/1 zahrnuta do zastavěného území se způsobem využití zeleně zahrad.

- b) Nesouhlasí se zařazením stavební parcely č. st. 111 kat. území Pístina do ploch SNÚ – smíšené nezastavěné území. Parcela má základové konstrukce s dochovanou částí sklepení a schodů. Objekt je přístupný pro účelové komunikaci, hrází rybníka z pozemní komunikace. Do roku 1979 měl tento objekt číslo popisné 56. Záměrem namítající je obnovit tuto kulturní dominantu (baštu či drobné sídlo) a zařadit toto místo zpět do urbanistické hodnoty jako ji tvoří ostatní podobné objekty v k.ú. Pístina a jsou zařazeny do stabilizované plochy „B“. Jedná se např. Doňků haltýř u Herinkovského rybníka. Obnova objektu by vycházela z výměry 60 m² evidované v katastru nemovitostí. Stavbu plánují jednopodlažní, hliněnou, zděnou se sedlovou střechou se sklonem 40-45° a sklepním prostorem.

Přílohou námítky je Petice nazvaná „Zachování nemovitého kulturního dědictví Vášů haltýř“. Petice dokazuje a potvrzuje, že obnova stavby je podložena veřejným zájmem chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území s cílem dosažení obecného prospěšného souladu a krajinného rázu, které tvoří součást života současné i budoucí společnosti.

Upozorňují, že proti zápornému vyjádření k námítce se odvolají na základě judikatury č. 4A04/2011-59.

Námítce se **nevyhovuje**.

Plocha pro obnovu stavby nebyla navržena.

Odůvodnění: *Na základě této uplatněné námítky následně vznikl rozpor mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem – Agentura ochrany přírody a krajiny, oddělení CHKO Třeboňsko, Třeboň. Viz kapitola a) a kapitola e).*

Uplatněná námítka směřuje k nesouhlasu s vymezenou plochou rozdílného využití na pozemku parc. č. st. 111 v kat. území Pístina (dále jen „dotčený pozemek“), kdy je v návrhu ÚP po veřejné projednání vymezena plochou smíšenou nezastavěného území (SNÚ). Na dotčeném pozemku namítající hodlá obnovit původní stavbu, která by vycházela z výměry 60 m² evidované v katastru nemovitostí. Stavbu plánují jednopodlažní, hliněnou, zděnou se sedlovou střechou se sklonem 40-45° a sklepním prostorem. Způsob využití preferují bydlení. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako stavební parcela, druh pozemku je zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště.

Takto evidovaný pozemek v katastru nemovitostí musí být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona považován za zastavěný stavební pozemek bez ohledu na to, zda na něm stojí nějaká stavba, její část či nikoliv. V tomto směru není podstatný faktický stav pozemku ani způsob jeho využití, neboť stavební zákon neumožňuje tyto okolnosti zohlednit, když zastavěný stavební pozemek definuje odkazem na evidenci v katastru nemovitostí. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je pozemek parc. č. st. 111 v návrhu územního plánu v souladu s ustanovením § 58 odst. 2 písm. a) stavebního zákona zahrnut do zastavěného území. Neznamená to však, že na každém pozemku zahrnutém do zastavěného území může být realizována stavba. Neexistuje žádná zákonná norma, ze které lze dovodit právo vlastníka

nemovitosti, aby v rámci územního plánu byla tato nemovitost (zbořeniště) zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Návrh územního plánu zahrnul v souladu s výše uvedeným dotčený pozemek do zastavěného území.

Dotčený pozemek se nachází v kontaktu s rybníkem Vášů, z původní stavby jsou zachovány pouze zbytky sklepního zdiva, celý pozemek je zarostlý náletovou vegetací. To byly určující důvody, pro které byl pozemek v návrhu ÚP zahrnut do ploch smíšeného nezastavěného území, protože nejlépe vystihují územní podmínky daného místa a nejbližšího okolí. Není zde evidována žádná technická infrastruktura a pozemek není přímo napojen na komunikaci. V platném územním plánu obce Pístina účinným od 16. 12. 2005 se pozemek nachází v ploše *ve volném území – krajinné* ve funkční ploše „*krajinné zóny přírodní*“ s funkčním typem *lesy EI*.

Správní území obce Pístina se z hlediska nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění aktualizace č. 1,2,3,4a,5,6,7,8,9 a 11, dále jen „ZUR“) nachází ve Specifické oblasti Třeboňsko – Novohradsko N-SOB2. V této oblasti jsou stanoveny zásady pro územně plánovací činnost na podpoře řešení směřující k vyváženému a únosnému zatížení přírody a krajiny, koordinaci ochrany přírodních hodnot se zájmem na rozvoji socioekonomických aktivit apod. Dále ZUR pro specifické oblasti stanovují při řešení a rozhodování zohlednit nejen památkově, přírodně a krajinářsky cenná území, která jsou předmětem ochrany a která se nacházejí ve specifické oblasti, a koordinovat řešení s podmínkami ochrany pro ně stanovenými, ale respektovat také oblastně specifické přírodní, krajinářské a kulturní hodnoty území a dále při řešení urbanizace území podporovat řešení, která budou minimalizovat negativní dopady územního rozvoje na přírodní, krajinné, kulturní a urbanistické hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zejména chránit venkovský ráz sídel a jejich převážně obytný charakter, chránit pohledově významná panoramata sídel i krajiny.

Dále se dotčený pozemek nachází na území Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko v její II. zóně. Ve stanovisku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny je uvedeno, že se záměr na obnovu stavby dostává do rozporu se základními ochrannými podmínkami obsaženými v ust. § 26 odst. 3 zákona o ochraně přírody. Je uvedena citace: *ve II. zóně CHKO je zakázáno „hospodařit na pozemcích mimo zastavěná území obcí způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu. Výstavba nevratně poškozují půdní povrch, může případně měnit vodní režim a splňuje kritérium terénních úprav značného rozsahu. Navrhované využití plochy pro bydlení vyvolává další negativní dopady na okolní krajinu z hlediska dopravní zátěže, technické infrastruktury, nakládání s odpady apod., zástavba ve volné krajině má nepochybně negativní dopad na krajinné, kulturní a urbanistické hodnoty území“*...konec citace. Obnovou stavby dojde k negativnímu působení na předměty ochrany CHKO (přírodní hodnoty, přirozené funkce krajiny a zejména krajinný ráz) v důsledku kumulativních a synergických efektů. Dotčený orgán též při svém rozhodování vycházel zejména z platného Plánu péče o CHKO Třeboňsko na období 2018-2027, který je dle § 38 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody. Slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů a pro rozhodování orgánů ochrany přírody. Dále se zabýval i studií Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Třeboňsko zpracované autorským kolektivem Ing. Ludmily Bínové, CSc. (2010).

Koncepce uspořádání krajiny přijímaná v územním plánu je prioritně orientovaná na zachování ekologicky stabilnějších částí kulturní zemědělsky využívané krajiny. S podporou zpracovaných ZUR a z nich plynoucích podmínek je dbáno na zachování příznivého přírodního prostředí, kdy výrazně převažuje stabilizace prvků územního systému ekologické stability a ochrana vymezených přírodních hodnot. Na to reagují i stanovené podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Z výše uvedeného lze deklarovat veřejný zájem na zachování neporušené krajiny obce Pístina, která se vyznačuje výjimečnými aspekty rázu krajiny v kombinaci s mimořádnými přírodními hodnotami. V námitce nebyl ze strany vlastníka prokázán veřejný zájem na obnově stavby ať

už s jakýmkoliv způsobem využití, ale dochází k prosazování soukromého záměru vlastníka pozemku. Obnova stavby by v případě realizace generovala další nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a významnou měrou by zasáhla do stávajícího přírodního charakteru území. Komerční záměr výstavby nelze hodnotit jako veřejný zájem převažující nad zájmem ochrany přírody. Z těchto důvodů, kdy veřejný zájem na vymezení předmětné plochy pro nestavební využití, převážil nad neprokázaným veřejným zájmem na využití stavební, je v návrhu ÚP předmětný pozemek vymezen tak, jak byl v návrhu pro řízení o územním plánu tj., plocha smíšeného nezastavěného území a s vymezením zastavěného území.

Nelze opomenout, že absencí vymezení ploch k opětovnému využití nebo zastavitelných ploch v nezastavěném území, které nejsou vymezeny i v současné době platném územním plánu obce Pístina, je obcí deklarován určitý kontinuální vývoj území. Řešení nového územního plánu tedy navazuje, na řešení ze stávajícího platného územního plánu obce, a tím obec potvrzuje již dříve nastavenou a přijatou koncepci krajiny.

V návrhu územního plánu byla prověřována další možnost na obnovu původní stavby nacházející se v nezastavěném území. Jednalo se o pozemek parc. č. 1050 v kat. území Pístina. I tento záměr byl v procesu pořízení územního plánu vzhledem k přírodním hodnotám negativně vyhodnocen. Jediný rozdíl, který zde nelze opomenout, je evidované zbořiště na parc. č. 111 a povinnost vymežit zastavěné území a naproti tomu pozemek parc. č. 1050 s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, jež nelze vymežit jako zastavěné území.

Nebylo dohledáno a namítajícím doloženo, že původní stavba na dotčeném pozemku „haltýř“ byla evidována jako kulturní dědictví nebo jakákoli jiná hodnota území. Bylo doloženo, že stavba zde skutečně stála a disponovala i popisným číslem. Nelze však tuto stavbu vyzdvihovat jako kulturní dominantu. Dávat ji na roveň s urbanistickými hodnotami vymezenými v územním plánu není možné. Do urbanistických hodnot zařazené „bašty“ jsou hodnotou území díky své solitérnosti. Zejména jsou spatřovány jako charakteristický prvek místa při vjezdu nebo výjezdu ze sídla nebo se vzájemně protínajících cest mimo hlavní tahy. Ani v jednom případě se nejedná o situování objektu bez vazby na komunikaci a stavbu, která již neexistuje.

K uváděné judikatuře č. 4Ao4/2011-59 uvádíme, že z rozsudku soudu vyplývá ten závěr, že zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořiště musí být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona považován za zastavěný stavební pozemek. Nevyplývá z něj však nárok na vymezení požadované funkční plochy.

Pořizovatel vyhodnotil předloženou námitku ze všech relevantních aspektů zásad územního plánování. Při řešení námitek vycházel pořizovatel z ustanovení stavebního zákona, koncepce řešení v územním plánu, nadřazené územně plánovací dokumentace a dalších zákonných předpisů. Na základě výše uvedeného nebylo námitce vyhověno.

5) Radim Adam, Pístina 12

Nesouhlasí s provedenými změnami v návrhu ÚP na parc. č. 716/5 a 716/3 v kat. území Pístina, kde byla provedena změna využití na ZS a VP. Z důvodu plánovaného rozvoje jejich usedlosti a podnikatelského záměru, jako je výstavba domu, občerstvení s prodejnou ryb, farmářských surovin apod. požaduje pro parcely využití B. Dříve schválený územní plán toto využití plánovalo a podporovalo. V současné době mají vydané povolení na záměr výstavby apartmánů a restaurace v prostorách sousední usedlosti čp. 12, který navazuje na uvedené parcely a je s nimi počítáno pro další rozvoj tohoto jejich záměru.

Námitce se **vyhovuje**

Byl změněn způsob využití na plochy bydlení.

Odůvodnění: Jedná se o požadavek změny způsobu využití na plochy bydlení „B“. Konkrétně se jedná o zastavitelnou plochu Z3, která je v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezena plochou ZS-1 zeleň soukromá. Nachází se v zastavěném území obce.

V současné době v platném územním plánu obce Pístina je pozemek parc. č. 716/3 vymezen plochou stabilizovanou s funkčním využitím „bydlení - B“. Pozemek parcela č. 716/5 je součástí zastavitelné plochy označené 3-B s vymezeným funkčním využitím „bydlení - B“.

Kladným řešením námítky, tedy vymezením plochy pro bydlení, je obcí deklarován určitý kontinuální vývoj v území. Návrh řešení nového územního plánu navazuje, neboli přebírá rozvojové směry ze stávajícího platného územního plánu obce, a tím potvrzuje již dříve nastavenou a přijatou koncepci rozvoje bydlení v obci. Ve smyslu uvedeného dojde k hospodárnému využívání zastavěného území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Plochy k zástavbě respektují vývoj v území a reálné potřeby obce a nedochází k neodůvodněným a nadbytečným záborům zemědělského půdního fondu.

Nadto v souladu s platným územním plánem obce Pístina bylo v době návrhu rozhodnutí o této námítce na uvedených pozemcích umístována stavba bistra a rodinného domu. Správním orgánem bylo zahájeno společné územní a stavební řízení, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko úřadu územního plánování. V současné době je na uvedených pozemcích vydáno rozhodnutí – společné povolení na stavbu „Bistro Pístina a rodinný dům zahradníka“ (spis č. 749/2023/ŠN), které dne 16. 5. 2023 nabylo právní moci.

6) Ředitelství silnic a dálnic ČR, Praha

Požadují trasu cyklostezky řešit bez kolizně s odpočívadlem, které je součástí silnice I/34.

Námítce se **vyhovuje**

Trasa cyklostezky nebude zasahovat do odpočívadla.

Odůvodnění: Trasa cyklostezky je navržena mimo prostor odpočívadla, které je součástí silnice I/34. I po úpravě trasy bude možné naplnit řešení realizace kapacitního propojení sídel Stráž nad Nežárkou a Mláka pro pěší a cyklisty.

p) **vypořádání připomínek**

Připomínky k návrhu územního plánu Pístina – řízení o územním plánu - (je uváděn pouze výťah z uplatněných připomínek, kompletní text je součástí spisu):

Petice o zachování nemovitého kulturního dědictví „Vášův haltýř“. Podepsaní občané podporují, aby nemovité kulturní dědictví „Vášův haltýř“ č.p. 111 k.ú. Pístina bylo zachováno a obnoveno. V minulém století tvořil hezký krajinný ráz okolí rybníka Vášů. Iniciátorem petice je pan Ing. Petr Jiráček, Pístina čp. 3, Stráž nad Nežárkou.

Vypořádání: připomínce se nevyhovuje. Více viz odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4. b) – pí Marcela Jiráčková.

Poučení:

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

Přílohy:

1. grafická část výroku územního plánu
2. grafická část odůvodnění územního plánu

„otisk razítka obce“

.....
Antonín Fišer
starosta obce

.....
Ing. Marek Jann
místostarosta obce