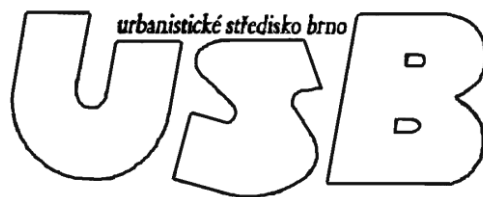


P Í S T I N A

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

C. NÁVRH REGULATIVŮ PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ OBCE

ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



Akce:	P Í S T I N A Územní plán obce
Evidenční číslo:	99-16-646
Poživovatel:	Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vladimír Klajmon Ing. arch. Pavel Mackerle
Projektanti:	
urbanismus a architektura:	Ing. arch. Pavel Mackerle Ing. arch. Pavel Ducháček
dopravní řešení:	Ing. Blanka Ježková
vodní hospodářství:	Ing. Milan Jokl Ing. Pavel Veselý
energetika, spoje:	Ing. Milan Jokl Ing. Pavel Veselý
ekologie a životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný
zábor ZPF, PUPFL:	Ing. Pavel Veselý

Brno, prosinec 2005

Tel.: 545 175 791 – 5 799 545 175 890 – 5 896

e-mail: mackerle@usbrno.cz
duchacek@usbrno.cz

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		Razítka
Schvalovací orgán:	Zastupitelstvo obce Pístina	
Schvalovací dokument:	Usnesení zastupitelstva č. 1	
Datum schválení:	16. 12. 2005	
Jméno a příjmení:	Jan Blažek	Ladislav Zahradník
Funkce:	místostarosta	starosta
Podpis:		
Pořizovatel:	Městský úřad Jindřichův Hradec, odbor výstavby a územního plánování	
Jméno a příjmení:	Ing. Bohumil Krejčí	
Funkce:	vedoucí odboru výstavby a územního plánování	
Podpis:		
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor územního plánování a stavebního řádu, České Budějovice	
Číslo jednacích stanoviska:	KUJCK 31260/2005 OUPI/Sm	
Datum:	13. 12. 2005	
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Pavel Mackerle	
Funkce :	hlavní projektant	

OBSAH

ČÁST I.:	1
1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ:	1
1.1. ÚČEL REGULATIVŮ	1
1.2. ROZSAH PLATNOSTI	1
1.3. VYMEZENÍ POJMŮ	1
ČÁST II.:	5
2. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
2.1. REGULATIVY PRO OCHRANU PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT	5
2.2. REGULATIVY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ OBCE A KRAJINY	7
2.2.1. PLOCHY PRO BYDLENÍ	7
2.2.2. PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ	7
2.2.3. PLOCHY PRO REKREACI A SPORT	8
2.2.4. PLOCHY VÝROBNÍCH AKTIVIT	8
2.2.5. PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	8
2.2.6. VODNÍ PLOCHY A TOKY	9
2.2.7. PLOCHY PRO KRAJINNOU ZÓNU PŘEVÁŽNĚ S PRODUKČNÍ FUNKCÍ	9
2.2.8. PLOCHY PRO KRAJINNOU ZÓNU PŘEVÁŽNĚ S BIOLOGICKOU FUNKCÍ - PŘÍRODNÍ ZÓNA	9
2.2.9. PLOCHY PRO KRAJINNOU ZÓNU PŘEVÁŽNĚ S BIOLOGICKOU FUNKCÍ - PŘÍRODNÍ ZÓNA – LESNÍ PLOCHY	10
2.2.10. PLOCHY S REKREAČNÍM VYUŽITÍM	10
2.2.11. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ	10
2.2.12. PLOCHY PRO OBSLUHU ÚZEMÍ – DOPRAVA A TECHNICKÉ VYBAVENÍ	11
2.3. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	11
2.4. NÁVRH KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	13
2.5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	14
2.5.1. OCHRANA NAVRHOVANÝCH TRAS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	14
2.5.2. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK	14
2.6. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO TĚŽBU NEROSTŮ	14
2.7. VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	14
2.8. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NUTNÉ ASANAČNÍ ÚPRAVY	15

ČÁST I.:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ:

1.1. Účel regulativů

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny a to za účelem vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje obce.

1.2. Rozsah platnosti

Vlastní řešené území je vymezeno katastrálním územím obce Pístina.

Regulativy nemají časové omezení, jsou součástí územního plánu, který se skládá z textové a grafické části.

Podle regulativů, které jsou základem vyhlášky, postupují subjekty působící v územním plánování a rozhodování, tzn. orgány státní správy i samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním využití a stavební činnosti v území a na rozhodování o jejich změně.

1.3. Vymezení pojmů

Územní plán rozlišuje **závaznou část**, kterou může měnit jen po zpracování změn orgán, který schválil tuto dokumentaci a **směrnou část**, kterou upřesňuje v průběhu času pořizovatel.

Závazná část je v územním plánu vyjádřena funkčním členěním, které je vztaženo k plochám a ne k jednotlivým parcelám. Pro účely územního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako území s převládající charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každou plochu je v regulativech stanoveno funkční využití území (účel využití daný barvou, popř. velkým písmenem), funkční typ (stanovující upřesnění využití území v rámci jedné funkce – např. ve funkci bydlení - **B** je funkční typ - bydlení v rodinných domech - **r**, - označený malým písmenem), a limit využití (omezení využití území).

Obsah funkcí tj. přípustnost zařízení, dějů a činností je závazný s tím, že rozložení jednotlivých funkčních typů uvnitř funkční plochy je směrné.

Závazná část je vymezena v grafické části a v „Závazné části ve formě regulativů“ a skládá se z:

- 1) urbanistické koncepce
- 2) využití ploch a jejich uspořádání - návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití
- 3) vymezení zastavitelného území - přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území
- 4) návrh koncepce dopravy, technického a občanského vybavení, nakládání s odpady
- 5) limitů využití území
- 6) vymezení ploch přípustných pro těžbu nerostů
- 7) vymezení územního systému ekologické stability
- 8) vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav

Ostatní části zapracované do územního plánu a neuvedené v „Závazné části ve formě regulativů“ jsou **směrné**.

V regulativech nejsou uváděny podmínky, limity a regulativy pro využívání jednotlivých ploch, jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech – především vyhl. č. 137/1998 Sb. Vymezenému funkčnímu využití polyfunkčních a monofunkčních ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území a ploch neodpovídají, nesmí být na tomto území povoleny. Dosavadní způsob využití polyfunkčních a monofunkčních ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření dle článků 87 a 102 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění.

Podle **prostorového uspořádání** jsou na území obce rozlišovány:

plochy zastavitelné (urbanizované) - obec – zastavitelnými plochami se rozumí veškerá **současně zastavěná území obce a zastavitelné území** (plochy nezastavěné, avšak k zastavění tímto územním plánem navržené)

plochy volné (neurbanizované) - krajina – nezastavitelnými plochami se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy.

V rámci územního plánu je řešené území rozděleno dle kvality urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí:

- **zóny zásadního významu pro charakter obce a krajiny**
- **zóny doprovodného významu pro charakter obce a krajiny**
- **zóny ostatní bez většího vlivu na charakter obce a krajiny**

Urbanistický a architektonický charakter prostředí je dán:

- *charakterem prostoru*, který svým uspořádáním je charakterizován stupněm uzavřenosti a celkovým působením na člověka (určující je forma zástavby – volná, kompaktní, měřítko prostoru, koeficient zastavění)
- *strukturou prostoru* danou hmotovým uspořádáním zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům)
- *obrazem prostoru* vytvářeným stylem, použitými materiály, barevností a urbanistickým mobiliářem
- *pohledovou exponovaností* – nároží a objekty zakončující průhled ulic, průhledy na dominanty, pohledově exponované svahy

Přírodní charakter prostředí je dán:

- charakteristikami krajinného rázu, rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi, prostorovou diverzifikací, autochtonními druhy dřevin a jejich diverzifikací

Podle **funkčního členění** jsou v řešeném území rozlišovány plochy:

- a) v současně zastavěném a zastavitelném území
 - bydlení (B)
 - občanské vybavení (O)
 - rekreace a sport (R)
 - výrobní aktivity (V)
 - veřejná zeleň a veřejná prostranství (Z)
 - vodní plochy a toky (N)
- b) ve volném (nezastavitelném) území - krajinně
 - krajinné zóny převážně s produkční funkcí – produkční zóna (P, U, S)
 - krajinné zóny převážně s biologickou funkcí – přírodní zóna (E, L)
 - přírodní zóna - lesní plochy (El)
 - plochy s rekreačním využitím (RV)
 - plochy pro dobývání ložisek nerostů (G)
- c) obsluha území
 - plochy pro obsluhu území – doprava (D) a technické vybavení (T)

Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno na:

- **stabilizované území** – je území s dosavadním charakterem - daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (výška zástavby), které se nebudou zásadně měnit, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové práce
- **transformační území** – území s předpokladem zásadních změn ve využití území, rozsah prací obnovných či záchranných (přestavba nebo využití stávajících objektů pro jinou funkci) určí podrobnější dokumentace nebo územní rozhodnutí
- **rozvojové území** – území navržené pro založení nových funkčních ploch a prostorových struktur

Limitem se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem (obecně platnou vyhláškou o závazných částech územního plánu) daná relativně nepřekročitelná – mezní - hodnota pro ochranu zdravého životního prostředí. Limity stanovené v územním plánu je možno překročit pouze výjimečně pokud to vyžadují zvláštní důvody a pokud překročení není proti ostatním veřejným zájmům a nebude narušena pohoda a kvalita prostředí.

Ochranné režimy jsou dány zákony nebo obecně platnými předpisy, popř. vyhláškou obce k ochraně především památek – včetně obrazu obce, přírody – včetně ochrany krajinného rázu, přírodního bohatství, popř. obrany státu.

Riziko je míra pravděpodobnosti negativního působení činností, dějů nebo stavu a chodu zařízení, které ohrožují okolí znečištěním, havárií nebo zvláštním působením na zdraví obyvatelstva.

Přípustnost činností, dějů a zařízení:

Přípustné: tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a to vždy v rozsahu nad 50% navrženého funkčního využití.

Podmínečně přípustné: nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území základních, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.

Nepřípustné: jsou činnosti, děje a zařízení, které nespĺňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako základní.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) a nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí. Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č.50/1976 Sb. v platném znění a dle příslušných vyhlášek.

Identifikace lokality – zkratka i.č. - číselné označení lokality, které je pro celý územní plán jednotné (funkční využití území, vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu...) a které bylo přiřazeno lokalitě ve fázi rozpracování konceptu ÚPO, z tohoto důvodu nemusí být číselná řada souvislá, neboť některé lokality nebyly akceptovány dotčenými orgány státní správy při projednávání.

Veřejně prospěšné stavby:

Ve smyslu § 108. zákona č.50/1976 Sb. v platném znění, jsou v Pístině předběžně vymezeny veřejně prospěšné stavby a jsou patrné z grafické přílohy č. 6. Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmene a) stavebního zákona č.50/1976 Sb. v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven podrobnější územně plánovací dokumentací nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby. Vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v grafické a textové části nevylučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby v navazující územně plánovací dokumentaci částí obce.

Pojmy a zkratky použité v územním plánu:

Pro účely územního plánování se rozumí:

- drobnou chovatelskou činností - chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem
- drobnou pěstitelskou činností - nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny
- drobnou výrobní (řemeslnou) činností se rozumí činnosti, děje a zařízení netovární povahy, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a pohodu bydlení sousedů nad míru obvyklou a přípustnou a jsou tedy podmíněně přípustné i v jiných funkčních plochách než jsou výrobní aktivity
- smíšená zóna je považována jako polyfunkční využití území bez určení převládající funkce
- výšková zonace zástavby – znamená odstupňování max. hladiny zástavby, u obytných území vyjadřuje počet plných nadzemních podlaží (mimo střešních prostor), u halových a atypických staveb znamená přibližně odpovídající výšku podlaží tohoto druhu zástavby – do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaheno na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti; do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když úroveň podlahy (vrchní líc nášlapné vrstvy) nebo její části je níže než 0,8 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého (upraveného) terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu

- komerční aktivity je souhrnný název pro území, které je součástí ploch občanského vybavení, podmíněně výrobních aktivit a je určené především k umístění a uskutečňování dějů, činností a zařízení podnikatelských poskytujících služby obyvatelstvu většinou v otevřených areálech s vysokou frekvencí styku s veřejností; dominantní využití území zahrnuje provozovny fyzických a právnických osob - obchodní zařízení, ubytovací zařízení, nákupní centra, služby, administrativu, bankovníctví, popř. drobnou výrobní činnost
- pod pojmem maloobchodní zařízení jsou prodejny s prodejní plochou do 200 m² prodejní plochy
- pod pojmem kapacitní sklady jsou sklady se skladovací plochou větší než 800 m²

Vymezení hranic ploch: hranice jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat na základě podrobnějšího měřítka (např. okraje lesa dle katastrální mapy apod.) a na základě podrobnější územně plánovací dokumentace (při zachování druhové skladby funkcí) nebo přiměřeně zpřesňovat v územním řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice funkční plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí, zpřesnění hranic dokumentací pro pozemkové úpravy apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch. Přiměřenost vždy posoudí pořizovatel.

Technické vybavení - umístění a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou mírou.

ČÁST II.:

ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Obec Pístina bude rozvíjena jako kompaktní sídlo, pro koncepci platí tato závazná rozhodnutí:

- **přitažlivá obec**
 - **rozvít harmonii prostředí** – především v centrální části, zlepšit prostorové kvality ulic a napojení okrajů obce na krajinu
 - **postavení v mikroregionu** – posilovat význam obce rozvojem rekreačních a obslužných zařízení pro okolí
- **zdravá obec**
 - **zlepšit životní prostředí obce** – omezit negativní dopady živočišné výroby v blízkosti obce a motorové dopravy v okolí silnice I/34
 - **vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení** – jsou navrženy rozvojové plochy na severním a jižním okraji obce a doplnění proluky v obci
 - **zajistit podmínky pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel** – je navržena plocha pro sportovní aktivity v návaznosti na areál ústavu sociální péče
- **prosperující obec**
 - **pro budoucí prosperitu je důležitý rozvoj turistiky a cestovního ruchu** – je nutno podporovat rozvoj v oblasti cestovního ruchu, rekreační aktivity spojit s aktivitami ekologického zemědělství a šetrného využívání krajiny (ekoagroturistika)
 - **ve volné krajině** nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty, nebudou zde povolovány nové stavby ani zásadní rozšíření stávajících staveb

2.1. Regulativy pro ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Pro zachování a kultivaci přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je navržena zonace území z hlediska kvality urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí.

Území zásadního významu pro charakter obce a krajiny považovat za území s nejkvalitnějším urbanistickým, architektonickým a přírodním charakterem prostředí vyžadující maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Tato území považovat za nejcenější z hlediska krajinného rázu (jádro).

a) Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

- převážnou část zastavěného území obce s historickým jádrem a okolní zástavbou
- lokalitu Bašta v jihozápadní části k.ú.

b) Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat urbanistický, architektonický a přírodní charakter prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy.

c) *V současně zastavěném a zastavitelném území* nesmí být umístěny stavby (hlavní, drobné, garáže), které by urbanistický, architektonický a přírodní charakter území znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály.

d) *V nezastavitelném území* je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitu.

e) V území zásadního významu je nutné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz. Rozsah a zadání studie nebo tohoto posudku nebo studie stanoví příslušný stavební úřad, popř. orgán ochrany přírody.

Území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny považovat za území s kvalitním urbanistickým, architektonickým a přírodním charakterem prostředí vyžadující přiměřenou ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Tato území považovat za cenná území z hlediska krajinného rázu.

a) Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

- ostatní prostory zastavěného území v severní a jižní části Pístitiny
- areály zemědělské výroby východně od obce
- lokalitu Stávecká Bašta
- lokalitu židovský hřbitov
- plochy zahrad a drobné držby navazující na zónu zásadního významu
- údolí vodních toků s rybníky
- dobývací prostor (pískovna) na severním okraji řešeného území, který v současnosti nedosahuje kvalitativně hodnot zóny doprovodného významu, ale po ukončení těžby má za předpokladu kvalitní rekultivace vysoký potenciál jí dosáhnout

b) Veškeré děje, činnosti a zařízení musí přiměřeně respektovat urbanistický, architektonický a přírodní charakter prostředí.

c) *V současně zastavěném a zastavitelném území* nesmí být umístěny stavby (hlavní, drobné, garáže), které by urbanistický, architektonický a přírodní charakter území mohly narušit nad přiměřenou míru svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály.

d) *V nezastavitelném území* přiměřeně respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitu.

e) V území doprovodného významu je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studii, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz. Účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad popř. příslušný orgán ochrany přírody.

Území ostatní – bez většího vlivu na charakter obce a krajiny považovat za území s nevýrazným urbanistickým, architektonickým a přírodním charakterem vyžadující obecnou ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

a) Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje zbývající část řešeného území.

b) Jsou to území, ve kterých veškeré činnosti, děje a zařízení:

- budou přispívat k vytváření identity prostoru při respektování prostorových vazeb s okolní zástavbou
- budou vytvářet u nové výstavby soudobý výraz a přispívat k vytvoření nové identity prostoru; při vytváření nových nebo úpravě stávajících veřejných prostor je nutno v maximální míře respektovat morfologii terénu a vytvářet průhledy na dominanty obce

Pro **ochranu hodnot území** platí regulativy navržené urbanistickou koncepcí:

- zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- při nové výstavbě a přestavbě bude respektován charakter a měřítko dochované zástavby a její prostorové uspořádání
- při nové výstavbě a přestavbě bude respektována výšková zonace (max. 1. nadzemní podlaží) z důvodů ochrany civilizačních hodnot území – obrazu obce, u stávající zástavby bude respektována výšková zonace okolí
- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím

- není dovoleno umisťovat stavby ve volné krajině, pokud nejsou umístěny na navržených a v územním plánu obce schválených zastavitelných plochách
- potlačovat rušivé dominanty v panoramatu obce a krajiny ozeleněním, popř. architektonickou úpravou (objekt kravína)
- budou zachovány průhledy na dominantu obce – kapli sv. Kateřiny
- zachovat a posilovat zeleň zahrad a sadů
- respektovat drobné sakrální stavby v krajině
- neměnit charakter přírodních horizontů (např. trvalým odlesněním) a přírodních dominant
- respektovat stávající liniovou a soliterní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené interakční prvky

2.2. Regulativy pro funkční využití území obce a krajiny

2.2.1. Plochy pro bydlení

BYDLENÍ (v grafické části označení **B**) - území obytná zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

- a) *Přípustné* jsou plochy pro bydlení, zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení - sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území – maloobchod (do 200 m² prodejní plochy), stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení (do 15. lůžek), církevní a správní zařízení.
- b) *Podmíněné* jsou činnosti a zařízení místní správy, zařízení služeb a drobné řemeslné činnosti v případě, že nenaruší pohodu bydlení.
- c) *Nepřípustné* jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží naruší prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení výrobních, chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.
- d) Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: je tvořeno stávajícím obytným územím

transformační území: není navrženo

rozvojové území: je navrženo v lokalitách na severním, západním a jižním okraji obce (i.č. 1 – 5)

2.2.2. Plochy pro občanské vybavení

OBČANSKÉ VYBAVENÍ (v grafické části označení **O**) - území občanského (veřejného) vybavení je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytujících některé vybrané služby, zejména služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče a to obvykle v uzavřených areálech.

- a) *Přípustné* využití území je pro zdravotnické areály, vzdělávací areály, kulturní areály a areály pro sociální péči poskytující služby místního a nadmístního dosahu. Území na bázi komerčních aktivit je určené především k umisťování a uskutečňování dějů, činností a zařízení podnikatelských poskytujících služby obyvatelstvu většinou v otevřeném areálu s vysokou frekvencí styku s veřejností.
- b) *Podmíněné* je v těchto plochách bydlení, popř. nezbytné technické vybavení.
- c) *Nepřípustné* jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně naruší prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení výrobních, chovatelských a pěstitelských, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro tuto zónu.
- d) Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: stávající areály

transformační území: není navrženo

rozvojové území: je navrženo na severozápadním okraji obce (i.č. 6)

2.2.3. Plochy pro rekreaci a sport

REKREACE A SPORT (v grafické části označení **R**) – jsou území určená pro umístování činností, dějů a zařízení sloužících k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.

- Přípustné* jsou sportovní zařízení, sloužící výlučně pro sportovní činnosti a rekreační areály, jimiž se rozumí zejména areály přírodních koupališť, hřišť apod.
- Podmíněné* jsou zařízení související s hlavní funkcí - zařízení maloobchodu, stravování a ubytování, bydlení majitele nebo ostrahy, popř. nezbytné technické vybavení včetně odstavných stání.
- Nepřípustné* jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností výrobních, pěstitelských a chovatelských, které buď jednotlivě nebo souhrnně překračují režim tohoto území.
- Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: stávající areály

transformační území: není navrženo

rozvojové území: je navrženo v lokalitách na severozápadním a jihovýchodním okraji obce (i.č. 7, 8)

2.2.4. Plochy výrobních aktivit

VÝROBNÍ AKTIVITY (v grafické části označení **V**) - území výrobních aktivit je určeno k umístování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských, výrobních služeb a ostatních služeb včetně administrativy a provozoven a to převážně v uzavřených areálech s minimální frekvencí styku s veřejností.

- Přípustné* využití území zahrnuje děje, činnosti a zařízení průmyslové a zemědělské výroby, stavební výroby, průmyslových a zemědělských služeb, sklady a zařízení velkoobchodu a to obvykle v uzavřených areálech, kde nedochází k časté frekvenci styku se zákazníky.
- Podmíněné* využití území zahrnuje drobnou výrobní činnost, služby pro zaměstnance, výzkumné ústavy a byty pro ostrahu nebo majitele zařízení.
- Nepřípustné* využití území zahrnuje bydlení a obslužné činnosti, děje a zařízení s bydlením bezprostředně související. Nepřípustné je zřizování nových vjezdů do ploch výrobních aktivit z ulic v obytné zástavbě.
- Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: stávající areály

transformační území: není navrženo

rozvojové území: je navrženo v lokalitě na jihozápadním okraji obce (i.č. 16)

2.2.5. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství

VEŘEJNÁ ZELEŇ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (v grafické části označení **Z**) - území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, jsou tvořeny kromě ploch veřejné zeleně, které plní funkci nejen rekreační ale popřípadě i kulturní (hřbitovy), plochami ulic a navesí.

- Přípustné* využití území zahrnuje parky a veřejnou zeleň, dětská hřiště, dále zpevněné plochy navesí a uličních prostorů pro pohyb a odpočinek obyvatel, uložení inženýrských sítí.
- Podmíněná* je výstavba nezbytné technické vybavenosti, dále stavby související s provozem venkovních rekreačních aktivit (u ploch veřejné zeleně), vodní prvky, zpevněné plochy pro odstavení vozidel.
- Nepřípustné* jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.
- Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 „Návrh využití území sídla a krajiny“ a „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: stávající plochy

transformační území: není navrženo

rozvojové území: je navrženo v lokalitách na jihozápadním okraji obce (i.č. 9, 10)

2.2.6. Vodní plochy a toky

VODNÍ PLOCHY A TOKY (v grafické části označení **N**) - zahrnují plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou a přístupnou vodní hladinou a se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

- Přípustné* jsou činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území, rybářstvím a rekreací a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok...).
- Podmíněné* jsou činnosti, děje a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu (čistoty vod) a nebude narušena pohoda bydlení.
- Nepřípustné* jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů.
- Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č.1, 2 – „Návrh využití území sídla a krajiny“, „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: stávající nádrže a vodní toky

transformační území: není navrženo

rozvojové území: vodní nádrž na jižním okraji obce (i.č. 17)

2.2.7. Plochy pro krajinnou zónu převážně s produkční funkcí

KRAJINNÁ ZÓNA PRODUKČNÍ (v grafické části označení **P, U, S**) – zahrnuje plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s velkovýrobní technologií.

- Přípustné* jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou výrobou (např. polní hnojiště, včelíny). U zemědělského půdního fondu je přípustná změna kultury pokud nedojde k negativní změně krajinného rázu.
- Podmíněná* je výstavba objektů ochrany přírody, technické a dopravní infrastruktury, těžby lokálního významu s následnou rekultivací.
- Nepřípustné* jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů, popř. rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem. Nepřípustné jsou stavby související se zemědělskou výrobou, které lze umístit vzhledem k jejich funkci v plochách Vz a které není přímo nutné umístit'ovat ve volné krajině (např. kravíny, silážní jámy, seníky).
- Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 – „Návrh využití území sídla a krajiny“, „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: převážná část současného zemědělského půdního fondu

transformační území: jsou to plochy, které budou dotčeny novou výstavbou, především v prostoru severního a jižního okraje Pístitiny

rozvojové území: menší plochy navazující na severovýchodní a jihovýchodní okraj zastavěné části obce

2.2.8. Plochy pro krajinnou zónu převážně s biologickou funkcí - přírodní zóna

KRAJINNÁ ZÓNA PŘÍRODNÍ (v grafické části označení **E, L**) – zahrnuje plochy pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, u kterých dominují přírodní funkce a ochrana přírody.

- Přípustné* jsou činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území.
- Podmíněné* je alternativní zemědělství.
- Nepřípustné* jsou činnosti, zařízení a výstavba, které zmenšují jejich plochu, nepřípustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba.
- Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 – „Návrh využití území sídla a krajiny“, „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:

stabilizované území: krajinná zeleň, trvalé travní porosty v návaznosti na vodní toky, mokřady, rybníční soustavy

transformační území: v prostorách navrženého územního systému ekologické stability

rozvojové území: menší plochy v návaznosti na vodní toky, zejména na orné půdě

2.2.9. Plochy pro krajinnou zónu převážně s biologickou funkcí - přírodní zóna – lesní plochy

KRAJINNÁ ZÓNA PŘÍRODNÍ – LESNÍ PLOCHY (v grafické části označení **EI**) – zahrnuje plochy v rozsahu pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- a) *Přípustné* jsou zejména funkce hlavní, tj. plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí, dále pěší, cyklistické a účelové komunikace, komunikace pro jízdu s potahem, na kole a pro jízdu na lyžích a na saních.
- b) *Podmíněné* jsou pouze stavby nezbytně nutné pro hospodaření v lese a pro myslivost, dostavby a přístavby malého rozsahu (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku.
- c) *Nepřípustné* jsou všechny výše neuvedené.
- d) Územní rozsah pozemků určených k plnění funkcí lesa je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 – „Návrh využití území sídla a krajiny“, „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:
 - stabilizované území:* pozemky určené k plnění funkcí lesa
 - transformační území:* v prostorách navrženého územního systému ekologické stability i na pozemcích určených k plnění funkcí lesa
 - rozvojové území:* není navrženo

2.2.10. Plochy s rekreačním využitím

PLOCHY S REKREAČNÍM VYUŽITÍM (v grafické části označení **RV**) – zahrnují zemědělské a lesní pozemky, které mají rekreační využití nepobytového charakteru (turistické a naučné stezky, rekreační louky, pikniková místa, odpočivná místa a útulny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, areály zdraví apod.).

- a) *Přípustné* jsou činnosti a zařízení, které využívají krajinu polyfunkčně v kombinaci se zemědělskou a s ní spojenou rekreační funkcí.
- b) *Podmíněná* je výstavba rozhledny a přístřešku pro letní ustájení hospodářských zvířat za podmínky nenarušení krajinného rázu.
- c) *Nepřípustné* jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.
- d) Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 – „Návrh využití území sídla a krajiny“, „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:
 - stabilizované území:* není v území zastoupeno
 - transformační území:* není navrženo
 - rozvojové území:* plochy východně od obce (i.č. 18a, 18b)

2.2.11. Plochy pro dobývání ložisek nerostů

PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ (v grafické části označení **G**) – jsou území určená k těžbě surovin v daných dobývacích prostorech (dále DP) s následnou rekultivací a stanovením následného využití území.

- a) *Přípustné* činnosti a zařízení jsou děje související s povrchovou těžbou.
- b) *Podmíněné* - po ukončení těžby bude provedena rekultivace – následné využití území, kde bude probíhat těžba z vody, bude stanoveno na využití pro vodní plochu, břehy na využití pro lesní pozemky. Následné využití území, kde bude probíhat těžba na suchu bude stanoveno pro využití na lesní pozemky. Detailní provedení rekultivace bude provedeno detailnější dokumentací rekultivace. Po znovunavrácení do PUPFL platí pro tyto plochy regulativy pro plochy s označením EI.
- c) *Nepřípustná* je výstavba a činnosti, které jsou v rozporu se záměry těžby, tzn. nerespektují podmínky ochrany dobývacího prostoru.
- d) Územní rozsah DP Pístina a DP Stráž nad Nežárkou je vymezen v grafické části – výkresech č.1, 2 – „Návrh využití území sídla a krajiny“, „Návrh využití území sídla“ a zahrnuje:
 - stabilizované území:* není v území zastoupeno
 - transformační území:* není navrženo
 - rozvojové území:* rozvoj těžby v rámci vyhlášených dobývacích prostorů

2.2.12. Plochy pro obsluhu území – doprava a technické vybavení

OBSLUHA ÚZEMÍ – DOPRAVA (v grafické části označení **D**) A **TECHNICKÉ VYBAVENÍ** (v grafické části označení **T**) - jsou území pro technickou vybavenost sloužící pro umístění zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu. Zařízení dopravních služeb mohou být umístěny i v plochách výrobních aktivit.

- a) *Přípustné* jsou činnosti, děje a zařízení technické a dopravní povahy. Zařízení pro dopravní a technické vybavení lze umístit ve všech funkčních plochách, ve kterých se zařízení tohoto druhu připouštějí a slouží pro bezprostřední obsluhu území aniž by narušovaly jeho prostředí nad přípustnou míru.
- b) *Nepřípustné* jsou kapacitní zařízení včetně zařízení dopravních služeb v obytných zónách, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na obytné prostředí.
- c) Vymezení dopravních koridorů – toto území je nezastavitelné, nesmí zde být realizovány ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je možno provádět. Zásah do území včetně regulativů je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.
- d) Vymezení koridorů pro liniové trasy – podzemní vedení: v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby a pozemky, po kterých jsou vedeny, musí zůstat veřejné, jednotlivé sítě v maximální míře slučovat s komunikacemi do obslužných koridorů, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.
- e) Vymezení koridorů pro liniové trasy – nadzemní vedení: v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby, musí být zajištěn maximálně volný přístup k těmto vedením, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.
- f) Vymezení ploch pro navržená technická zařízení je limitujícím faktorem pro využití navržených ploch, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.
- g) Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkresech č.1 – 5 a zahrnuje:
stabilizované území: stávající zařízení dopravy a technického vybavení
transformační území: není navrženo
rozvojové území: navržená čistírna odpadních vod severně od obce (i.č. 11), do doby realizace ČOV je možná likvidace odp. vod z nových objektů prostřednictvím jímek na vyvážení, případně domovních ČOV, které lze napojit na trvale tekoucí vodoteč
- h) Dopravní obslužnost v obci je řešena novými komunikacemi do rozvojových lokalit.
- i) Zásobování vodou je řešeno rozšířením stávající sítě.
- j) Odkanalizování je řešeno doplněním stávající jednotné kanalizace.
- k) Zásobování plynem je navrženo STL plynovody napojené na STL síť Stráže nad Nežárkou.
- l) Zásobování elektrickou energií je řešeno rozšířením stávající sítě.
- m) Zásobování teplem – obec je navržena k plynofikaci; jako topné médium bude využíván zemní plyn.

2.3. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

i.č.	název lokality	funkční využití	výměra v ha	charakteristika
1	sever I.	bydlení	1,19	<p>lokalita na severovýchodním okraji obce, obsloužena bude z navržené místní komunikace ze stávající silnice III/1532</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny • je navrženo přeložení dálkového kabelu • pro začlenění do krajiny je na severním a západním okraji lokality navržen pruh zeleně (s předpokladem skupinové výsadby) <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko

i.č.	název lokality	funkční využití	výměra v ha	charakteristika
2	sever II.	bydlení	0,25	<p>lokalita na severním okraji obce je navržena pro rozšíření stávající obytné zóny s možností event. výstavby obytných objektů, obsloužena bude z navržené místní komunikace</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny • případná výstavba objektů bude situována podél navržené místní komunikace <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko
3	pod Zahlínským rybníkem	bydlení	0,62	<p>lokalita je navržena na severním okraji obce u silnice III/1532, obsloužena bude ze stávající silnice III/1532</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko
4	proluka	bydlení	0,15	<p>lokalita se nachází na západním okraji centrální části obce, obsloužena bude ze stávající místní komunikace</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území zásadního významu pro charakter obce a krajiny <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko
5	jih	bydlení	0,43	<p>lokalita je navržena na jižním okraji obce u silnice III/1532, obsloužena bude ze stávající silnice III/1532 a z navržené místní komunikace</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny • pro začlenění do krajiny je na jihozápadním okraji lokality navržen pruh zeleně <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko • respektovat ochranné pásmo nadzemního vedení el. energie
6	u areálu ÚSP	občanské vybavení	0,59	<p>lokalita je navržena pro rozšíření stávajícího areálu ÚSP v severozápadní části obce</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je navrženo přeložení dálkového kabelu • pro začlenění do krajiny je na západním okraji lokality navržen pruh zeleně <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko

i.č.	název lokality	funkční využití	výměra v ha	charakteristika
7	u areálu ÚSP	rekreace a sport	0,88	<p>lokalita je situována na severozápadní okraj obce, vedle areálu ÚSP, obsluhena bude z navržené místní komunikace, parkování bude řešeno v rámci areálu</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • je navrženo přeložení dálkového kabelu • případná výstavba objektů bude situována podél hranice současně zastavěného území • pro začlenění do krajiny je na západním okraji lokality navržen pruh zeleně <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko
8	u penzionu	rekreace a sport	0,12	<p>lokalita je situována na jihovýchodní okraj obce, jako sportovní a rekreační zázemí stávajícího penzionu, bez výstavby objektů, obsluhena bude ze stávající komunikace</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko
9, 10	u penzionu I., u penzionu II.	veřejná zeleň	0,10 0,05	<p>obě plochy jsou navrženy jako veřejná (izolační) zeleň oddělující navrženou plochu pro rekreaci a sport a stávající zemědělský areál</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokality zasahují do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko
11	pod rybníkem Heřmánků	obsluha území	0,15	<p>lokalita pro výstavbu ČOV v prostoru mezi rybníkem Heřmánků a severním okrajem obce, bude obsluhena z navržené účelové komunikace</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko
16	farma - jihozápad	výrobní aktivity	0,63	<p>lokalita je navržena pro rozšíření stávajícího areálu rodinné farmy na jihozápadním okraji obce</p> <p>podmínky využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalita zasahuje do území doprovodného významu pro charakter obce a krajiny • respektovat stávající vzrostlou zeleň na severním okraji lokality <p>limity využití území:</p> <ul style="list-style-type: none"> • respektovat podmínky ochrany vesnické památkové zóny • respektovat podmínky ochrany CHKO Třeboňsko

2.4. Návrh koncepce nakládání s odpady

- a) Nakládání s odpady bude probíhat v souladu se zákonem o odpadech a prováděcích předpisů a dalšími plány odpadového hospodářství.
- b) Případné umístění sběrných míst je přípustné v plochách výroby, podmíněně v plochách bydlení v případě, že provoz nebude negativně ovlivňovat životní prostředí.
- b) Nakládání s tuhým domovním odpadem řešit systémem zavedeným v celé obci – svozem popelnic.

2.5. Limity využití území

Výstupní limity – limity využití území navržené a schválené při pořizování územního plánu obce Pístina

2.5.1. Ochrana navrhovaných tras technické infrastruktury

- ochranné pásmo navržených vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm – 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranná pásma navržených plynovodů:

Druh plynového zařízení	Ochranné pásmo [m]
NTL a STL plynovody a přípojky v zastavěném území obce (na obě strany od půdorysu)	1
ostatní plynovody a přípojky (na obě strany od půdorysu)	4

- ochranné pásmo navržené přeložky dálkového kabelu – 1,5 m

2.5.2. Ochrana životního prostředí a zdravých životních podmínek

- pásmo ochrany prostředí kolem ČOV – max. 100 m (bude upřesněno projektem podle skutečně použité technologie)
- maximální hranice negativního vlivu zemědělských areálů – vymezen je maximální rozsah pásma hygienické ochrany vzhledem k chráněnému prostředí zastavěného a zastavitelného území (plochy bydlení, rekreace a sportu, občanské vybavenosti, atp.)
- /x - opatření v případě negativních vlivů na životní prostředí – ve funkční ploše označené indexem /x je třeba provést taková opatření pro zlepšení životního prostředí, aby negativní vlivy nezasahovaly nepříznivě prostředí obytné a rekreační zóny
- Hlukové pásmo silnice I/34 - Izofona hluku pro 50 dB(A) bude ve vzdálenosti 22,0 m od osy komunikace. Při rekonstrukcích stávajících objektů u silnice I/34 zohlednit zvýšené riziko hluku od dopravy.

2.6. Vymezení ploch přípustných pro těžbu nerostů

- V k.ú. Pístina jsou plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů vymezeny plochou dobývacích prostorů DP Pístina a DP Stráž nad Nežárkou.
- Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č. 1 – „Návrh využití území sídla a krajiny“.
- V řešeném území se nenachází žádná stará důlní díla ani výhradní ložiska nerostných surovin.

2.7. Vymezení územního systému ekologické stability

- Územní plán v řešeném území vymezuje plochy pro veřejně prospěšná opatření na ochranu životního prostředí - vymezuje plán lokálního ÚSES.
- Plochy ÚSES jsou nezastavitelné s výjimkou křížení s liniovými stavbami. ÚSES je vymezen ve výkresech č. 1, 2 a 7
- Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným, nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině.
- Vymezení prvků ÚSES – skladebné části ÚSES je možno je upravovat na základě podrobnějšího měřítka (např. okraje lesa dle katastrální mapy apod.), popřípadě na základě projektu (nebo jiné podrobnější dokumentace). Za přiměřené zpřesnění hranice se považuje úprava nepostižitelná podrobností územního plánu (vlastnické hranice, mapové podklady, terénní vlastnosti, vedení inženýrských sítí...), která podstatně nezmění vlastní systém. Přiměřenost vždy posoudí příslušný orgán ochrany přírody.
- Funkční regulace:
 - Přípustné* - jsou takové činnosti a děje, které nenaruší nebo neoslabí jejich ekostabilizační funkce.
 - Podmíněné* - např. liniové stavby, jejich vedení v trase nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru (ÚSES), dále stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby jen v případě, pokud není možné jejich umístění mimo ÚSES, umístění je možné jen do biokoridorů, ne biocenter

Nepřípustné - umísťovat v biocentru stavby, včetně liniových

- změny funkčního využití, které by snižovaly ekologickou hodnotu skladebných částí ÚSES. (např. trvalé travní porosty na ornou půdu)
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch potřebných k založení chybějících prvků (biokoridorů, biocenter apod.)

- f) V řešeném území je vymezeno sedm lokálních biocenter, z toho čtyři vložena do regionálního biokoridoru podél Nové řeky:

Vložená lokální biocentra do regionálního biokoridoru:

- LBC U Řadova - (BC 28 v generelu ÚSES) Stará smrkoborová kmenovina s výrazným zastoupením dubu
- LBC Pístinský les - (BC 29) Smíšená kmenovina smrku, borovice a dubu
- LBC Krávozna - (BC 30) Smíšená kmenovina smrku, borovice a dubu
- LBC Krásné pole - (BC 31) Předmytné kmenoviny borovice a dubu s příměsí smrku, olše a břízy.

Lokální biocentra v rámci lokálních biokoridorů:

- LBC Bašta - (BC 32) Mýtné borové porosty na suchých stanovištích.
 - LBC Staviště - (BC 35) Severozápadní část rybníka s částí lesního porostu borovice, smrku a přimíšeným dubem
 - LBC Vrchoť rybník - (BC 36) Rybník s částí lesního porostu se skupinami vrb a olší.
- g) Podél toku Nové řeky je vymezen regionální biokoridor RK 495. Na tento biokoridor navazuje od východu větev lokálního biokoridoru podél Stavišťského potoka (označena I.). V rámci této větve je vymezeno lokální biocentrum Vrchoť rybník a Staviště.

Od severu na biocentrum Staviště navazuje větev lokálního biokoridoru navržená od Stráže nad Nežárkou přes Pístinský les na biocentrum Bašta, a dále na jih na biocentrum Staviště (označena II.).

2.8. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a nutné asanační úpravy

- a) Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmene a) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.
- b) Územní rozsah je uveden v grafické příloze č. 6 – „Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a nutné asanační úpravy“.
- c) Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven podrobnější územně plánovací dokumentací nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby.
- d) Vymezení veřejně prospěšných staveb zde uvedených nevyklučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby v navazující územně plánovací dokumentaci.
- e) Seznam veřejně prospěšných staveb:

identifikace	veřejně prospěšné stavby
	OBČANSKÉ VYBAVENÍ
O 1	rozšíření areálu ústavu sociální péče, lokalita i.č. 6
	TECHNICKÉ VYBAVENÍ
T 1	čistírna odpadních vod, lokalita i.č. 11
	DOPRAVA
D 1 - 3	místní komunikace
D 4	úcelová komunikace

identifikace	veřejně prospěšné stavby
	TRASY NAVRŽENÝCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
V 1	vodovod – napojení rozvojové lokality i.č. 3
V 2	vodovod – napojení rozvojových lokalit i.č. 1, i.č. 2, i.č. 7
V 3	doplnění vodovodní sítě
V 4	vodovod – napojení rozvojové lokality i.č. 5
K 1	odkanalizování lokalit i.č. 1, 6 a 7, včetně čerpací stanice a výtlačného potrubí
K 2	odkanalizování lokality i.č. 3
K 3	doplnění stokové sítě
K 4	odkanalizování jižního okraje obce
K 5	samostatný odtok z návesních rybníků, oddělovací komora
P 1	STL plynovod - přívodní řad
P 2	STL plynovod – rozvodná síť
S 1	přeložka dálkového kabelu

