

Obec Pištín

Zastupitelstvo obce Pištín, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84 odst. (2) písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PIŠTÍN

v katastrálních územích Pištín, Češnovice a Pašice

formou opatření obecné povahy,

v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

Záznam o účinnosti

| | |
|---|-------------------------------------|
| vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Pištín | datum nabytí účinnosti: |
| oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Luboš Lacina funkce: vedoucí odboru územního plánování, Magistrát města České Budějovice, podpis: | otisk úředního razítka pořizovatele |

Zpracovatel:

| | |
|---|--------------------|
| UPLAN S.R.O. Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav | razítko projektant |
| datum vyhotovení: květen 2019 | |
| vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka | |
| odpovědný projektant: Ing. Vlastimil Smítka | |
| číslo paré: | |

Změna č. 1 územního plánu Pištín

Územní plán Pištín se mění takto:

- ◆ Kapitola a) zní: „Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. července 2016. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.“
- ◆ V kapitole c) v podkapitole „zastavitelné plochy“ se v tabulkách pro všechna katastrální území vypouští odstavec „výměra“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „zastavitelné plochy“ je ve všech tabulkách nahrazen text „hranice povodně 2002“ textem „záplavové území“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole „zastavitelné plochy“ pro k. ú. Pištín se na konec vkládá řádek

”

| | |
|--------------|--|
| VS 24 | <p>Plocha výroby a skladování – v severozápadní části sídla – vyplňuje proluku mezi stávající plochou výroby a skladování a samotným sídlem, resp. plochami pro bydlení</p> <p><u>Obsluha území</u> – sjezd ze stávající komunikace či dopravní propojení ze stávajícím průmyslovým areálem</p> <p><u>Podmínky pro využití plochy</u> – prokázat splnění limitů vyplývajících z právních předpisů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví, vymezení prvků ÚSES v severní části plochy má přednost před využitím plochy VS-24</p> |
|--------------|--|

“

- ◆ V kapitole c) podkapitole „zastavitelné plochy“ pro k. ú. Češnovice se na konec vkládají řádky

”

| | |
|--------------|--|
| SO 31 | <p>Plocha smíšená obytná – v jihozápadní části sídla Češnovice uvnitř zastavěného území</p> <p><u>Obsluha území</u> – ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> – zachovat linii stromů při severní a východní straně hranic pozemku p. č. 241/3 k. ú. Češnovice, dodržet odstupovou vzdálenost ze západní strany pozemku od vodního toku s minimální vzdáleností oplocení od osy toku 5 m umístit objekt rodinného domu v severní části (severní polovině) pozemku</p> |
| OV 32 | <p>Plocha občanského vybavení - v centrální části sídla Češnovice uvnitř zastavěného území v návaznosti na stávající provoz pohostinství</p> <p><u>Obsluha území</u> – navazuje na stávající provoz, není potřeba samostatně řešit</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat stávající chodník a dostatečný odstup od vodoteče</p> |
| OV 33 | <p>Plocha občanského vybavení – v severozápadní části sídla uvnitř významné zastavitelné</p> <p><u>Obsluha území</u> – bude prokázána v rámci řešení územní studie</p> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat blízkost nemovité kulturní památky, zohlednit blízkost silnice I. a II. třídy</p> |
| BZ 34 | <p>Plocha zeleně soukromé a vyhrazené - sever sídla</p> <p><u>Obsluha území</u> – po stávající komunikaci obsluhující nemovitosti</p> <p><u>Limity využití území</u> – plocha je vymezena minimálně 10 m od osy toky Břehovského potoka, jakožto významného krajinného prvku ze zákona, u severovýchodního rohu pozemku zachovat</p> |

| | |
|-------------|---|
| | interakční prvek IP Břehovský potokI. (podmáčené luční lado s dřevinnými nárosty podél Břehovského potoka napájející Češnovický rybník) |
| B 35 | <p>Plocha bydlení - v západní části sídla Zálužice, navazuje na zastavitelnou plochu B 4</p> <p><u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u> - respektovat OP silnice III. třídy, NATURU 2000 - ptačí oblast, ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru, hranici záplavy pasivní a povodně 2002, záplavové území.</p> |

”

◆ V kapitole d) podkapitole „Koncepce technické infrastruktury“ v druhém odstavci se vypouští text: „(ozn. v graf. části ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí PO1 a PO2). Vzniklé návrhy je nutno realizovat.“

◆ V kapitole e) v podkapitole „Návrh systému ÚSES“ se vypouští text: „Podkladem pro zpracování prvku ÚSES (lokálního i nadregionálního) byly použity podklady z Plánu ÚSES Pištín a generelu ÚSES (poskytnuto Krajským úřadem Jihočeského kraje). V severní části katastrálního území Pištín prochází lokální biokoridor BK 1, který sleduje směr toku Pištínského potoka a navazuje severozápadně na lokální biocentrum BC 11. Ten je vymezen v prostoru mezi potokem a lesního porostu Remízek. Od toho biocentra dále vede lokální biokoridor BK 10 podél Pištínského potoka. Jihozápadní hranici řešeného území v lesním porostu kopíruje lokální biokoridor BK 3. Jižně se na něj připojuje lokální biocentrum BC 4, který zaujímá luční porosty kolem Češnovického rybníka a část lesního porostu Obecní les, severozápadně navazuje lokální biokoridor BK 9. BK využívá litorálních společenstev, která se táhnou po celém jižním břehu rybníka Bezdrev až k lokálnímu biocentru BC 6. Severně od Pištína kopíruje tok potoka lokální biokoridor BK 2, ten je spojen s lokálním biocentrem BC 5. Podél severovýchodní hranici řešeného území prochází lokální biokoridor BK 15. Jádrem tohoto BK jsou břehové porosty rybníka Volešek. Na něj navazuje lokální biocentrum BC 14, lemující Pašický potok a lesní porosty. Dále pokračuje BK 13 propojený s nadregionálním biokoridorem NBK 012 vedeným střední částí Blat ve směru toku Soudného potoka. Severovýchodně od sídla Zálužice vede hranice nadregionálního biokoridoru NBK 001 jejíž součástí jsou i lokální biocentra BC 7 a BC 8.“

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BK 1“ vypouští celý řádek „velikost“.

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BK 2“ vypouští řádky „velikost“ a „navrhovaná velikost“

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BK 3“ vypouští celý řádek „velikost“.

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BC 4“ vypouští celý řádek „velikost“.

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BC 5“ vypouští celý řádek „velikost“.

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se vypouští celá tabulka prvku „BC 6“.

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BC 7“ vypouští celý řádek „velikost“.

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se vypouští celá tabulka prvku „BC 8“.

◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BK 9“ vypouští celý řádek „velikost“.

- ◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BK 10“ vypouští celý řádek „velikost“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BC 11“ vypouští celý řádek „velikost“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BK 13“ vypouští celý řádek „velikost“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BC 14“ vypouští celý řádek „velikost“.
- ◆ V kapitole e) podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se v tabulce prvku „BK 15“ vypouští celý řádek „velikost“.
- ◆ V kapitole e) v podkapitole „tabulky prvků ÚSES“ se za tabulku „BK 15“ vkládají tabulky prvků BK16, BK17, BK18, BC19, BC20:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Označení prvku ÚSES | BC 16 |
| Název | Zbudovská blata |
| Typ prvku | Biocentrum lokální |
| Funkčnost | Funkční |
| Katastrální území | Pašice |

| | |
|---------------------|------------------------|
| Označení prvku ÚSES | BK 17 |
| Název | Volešek – severní břeh |
| Typ prvku | Biokoridor lokální |
| Funkčnost | Funkční |
| Katastrální území | Pašice, Plástovice |

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Označení prvku ÚSES | BK 18 |
| Název | Volešek – východní břeh |
| Typ prvku | Biokoridor lokální |
| Funkčnost | Funkční |
| Katastrální území | Pašice, Plástovice |

| | |
|---------------------|--------------------|
| Označení prvku ÚSES | BC 19 |
| Název | Velké doliny |
| Typ prvku | Biocentrum lokální |
| Funkčnost | Funkční |
| Katastrální území | Češňovice |

| | |
|---------------------|--------------|
| Označení prvku ÚSES | BK 20 |
| Název | Doubí |

| | |
|-------------------|--------------------|
| Typ prvku | Biokoridor lokální |
| Funkčnost | Funkční |
| Katastrální území | Češňovice |

”

◆ V kapitole f) tabulce Definice použitých pojmů se v části Prostorové regulativy vypouští text:

„*Střecha - typ*

- *regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20% například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů;*
- *nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...);*
- *u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4 m;“*

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení – stav B“ v části „Plošné regulativy“ se vypouští text:

”

| | |
|---------------------------------|--|
| Počet staveb na stávající ploše | stávající počet s možností dostaveb do maximálního přípustného zastavění |
|---------------------------------|--|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení – stav B“ v části „Výškové regulativy“ se vypouští text:

”

| | |
|-----------------------------------|---|
| Výška budovy do hřebene v metrech | stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m |
|-----------------------------------|---|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení – stav B“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení – návrh B“ v části „Výškové regulativy“ se vypouští text:

”

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Výška budovy do hřebene v metrech | maximálně 9,5m |
|-----------------------------------|----------------|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení – návrh B“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy bydlení – návrh B“ se vypouští celá část „Vymezení zastavitelných ploch“.

◆ V kapitole f) se mezi „Plochy bydlení – návrh B“ a „Plochy smíšené obytné – návrh“ vkládá nová plocha včetně podmínek využití:

”

| Plochy bydlení zahrady – stav, návrh | BZ |
|---|----|
| Hlavní využití | |
| <ul style="list-style-type: none"> • zahrada | |
| Přípustné využití | |
| <ul style="list-style-type: none"> • zeleň – zejména zahrady a sady • doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. altány, pergoly, bazény, sklady zahradního nářadí, skleník, seník, kolny na dříví) • oplocení • veřejná prostranství • vodní útvary • územní systém ekologické stability • dopravní a technická infrastruktura obecního významu | |
| Podmíněně přípustné využití | |
| <ul style="list-style-type: none"> • není stanoveno | |
| Nepřípustné využití | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 | |
| <ul style="list-style-type: none"> • nejsou stanoveny | |

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy smíšené obytné - návrh SO“ se do pojmenování plochy před slovo návrh doplňuje slovo „stav,“

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy smíšené obytné – stav, návrh SO“ v části „Výškové regulativy“ se vypouští text:

”

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Výška budovy do hřebene v metrech | maximálně 9,5 m |
|-----------------------------------|-----------------|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy smíšené obytné – stav, návrh SO“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy smíšené obytné – stav, návrh SO“ se vypouští celá část „Vymezení zastavitelných ploch“.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy občanského vybavení – stav OV“ se v části „Plošné regulativy“ vypouští text:

”

| | |
|---------------------------------|---|
| Počet staveb na stávající ploše | stávající počet lze zvýšit za podmínky dodržení min. velikostí parcely 500 m ² |
|---------------------------------|---|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy občanského vybavení – stav OV“ se v části „Výškové regulativy“ vypouští text:

”

| | |
|-----------------------------------|--|
| Výška budovy do hřebene v metrech | stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m |
|-----------------------------------|--|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy občanského vybavení – stav OV“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy občanského vybavení – návrh OV“ se v části „Výškové regulativy“ vypouští text:

”

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Výška budovy do hřebene v metrech | maximálně 12,5m |
|-----------------------------------|-----------------|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy občanského vybavení – návrh OV“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy občanského vybavení – návrh OV“ se vypouští celá část „Vymezení zastavitelných ploch“.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy výroby a skladování – stav VS“ v části „Plošné regulativy“ se vypouští text:

”

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Počet staveb na stávající ploše | stávající počet lze |
|---------------------------------|---------------------|

| | |
|--|---|
| | zvýšit za podmínky dodržení min. velikostí parcely 1000 m ² |
|--|---|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy výroby a skladování – stav VS“ v části „Výškové regulativy“ se vypouští text:

”

| | |
|------------------------------------|--|
| Výška budovy do hřebene v metrech. | stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 11,5 m |
|------------------------------------|--|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy výroby a skladování – stav VS“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy výroby a skladování – návrh VS“ se v části „Výškové regulativy“ se vypouští text:

”

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Výška budovy do hřebene v metrech. | maximálně 11,5 m |
|------------------------------------|------------------|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy výroby a skladování – návrh VS“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy výroby a skladování – návrh VS“ se vypouští celá část „Vymezení zastavitelných ploch“.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy technické infrastruktury – stav, návrh TI“ se vypouští celá část „Vymezení zastavitelných ploch“.

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy rekreace – stav R“ se v části „Plošné regulativy“ vypouští text:

”

| | |
|---------------------------------|---|
| Počet staveb na stávající ploše | stávající počet lze zvýšit za podmínky dodržení min. velikostí parcely 350 m ² |
|---------------------------------|---|

”

◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy rekreace – stav R“ se v části „Výškové regulativy“ vypouští text:

”

| | |
|-----------------------------------|--|
| Výška budovy do hřebene v metrech | stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 7,5m |
|-----------------------------------|--|

”

- ◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy rekreace – stav R“ se celá část „Prostorové regulativy“ vypouští.
- ◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy veřejných prostranství – stav, návrh VP“ se celá část „Vymezení zastavitelných ploch“ vypouští.
- ◆ V kapitole f) podkapitole „Plochy dopravní infrastruktury – stav, návrh DÍ“ se celá část „Vymezení ploch“ vypouští.
- ◆ V kapitole g) se vypouští první odstavec, který zní: „Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkresu - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a v Hlavním výkresu.“
- ◆ V kapitole g) podkapitole „Veřejně prospěšné stavby“ se vypouští celý odstavec „parcela a číslo“ a odstavec „předkupní právo“.
- ◆ V kapitole g) podkapitole „Veřejně prospěšná opatření“ se vypouští celý odstavec „parcela a číslo“ a odstavec „předkupní právo“.
- ◆ V nadpisu kapitoly h) se za slovem „Vymezení“ vypouští slovo „dalších“ a slova „veřejně prospěšných opatření“ se nahrazují slovy „veřejných prostranství“.
- ◆ V kapitole h) v prvním odstavci se za slovem „žádné“ slova „plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření“ nahrazují slovy „veřejně prospěšné stavby či veřejná prostranství“.
- ◆ V kapitole j) se poslední věta: „U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do 10 let od vydání této územně plánovací dokumentace.“ nahrazuje větou „Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu.“

| | |
|---|--------|
| Počet listů (stránek) změny územního plánu | 5 (10) |
| Počet výkresů k ní připojené grafické části | 2 |

odůvodnění

změny č. 1

územního plánu Pištín

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

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

| | |
|---|----|
| a) postup při pořízení | 13 |
| b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 15 |
| 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 | 21 |
| d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 22 |
| e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů..... | 23 |
| f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí..... | 24 |
| g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 | 25 |
| h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly..... | 25 |
| i) vyhodnocení splnění požadavků zadání | 25 |
| j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | 27 |
| k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 31 |
| l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení..... | 32 |
| m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa | 32 |
| n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění..... | 34 |
| o) vypořádání připomínek | 40 |

2) **Grafická část** odůvodnění územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

a) postup při pořízení

Procesu pořízení změny č. 1 ÚP Pištín předcházelo zpracování zprávy o uplatňování ÚP Pištín, která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP. Postup pořizování zprávy o uplatňování ÚP Pištín je popsán v části B této kapitoly.

Zároveň však obec Pištín podala v předstihu před žádostí o zpracování zprávy o uplatňování ÚP Pištín žádost o pořízení změny ÚP Pištín. Postup pořízení a následného ukončení procesu pořízení změny ÚP Pištín je popsán v části A této kapitoly.

V části C této kapitoly je pak popsán postup pořízení změny č. 1 ÚP Pištín na základě schválené zprávy o uplatňování ÚP Pištín.

Celý tento proces je pro přehlednost seřazen chronologicky a je součástí dvou spisů, které je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uloženy u obce Pištín.

Část A

Dne 7. 2. 2014 zaevidoval Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování (dále jen „OÚP“) žádost obce Pištín o zajištění pořízení změny č. 1 ÚP Pištín, jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Pištín dne 3. 2. 2014 usnesením č. 8/1/14 a zároveň tímto usnesením určilo pana Jaroslava Havla, starostu obce, zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem. Protokol o předání pořizování změny č. 1 ÚP Pištín mezi obcí Pištín a OÚP jako pořizovatelem byl podepsán dne 3. 3. 2014.

Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání změny č. 1 ÚP Pištín. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na vypracování návrhu změny č. 1 ÚP Pištín. Návrh zadání změny č. 1 ÚP Pištín byl odsouhlasen určeným zastupitelem a zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci Pištín a krajskému úřadu a současně byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 10. 7. 2014 do 11. 8. 2014.

K návrhu zadání změny č. 1 ÚP Pištín bylo během zákonem stanovených lhůt dle § 47 odst. (2) stavebního zákona uplatněno v rámci veřejného vystavení 9 požadavků dotčených orgánů a stanovisko Krajského úřadu – Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví (č.j.: KUJCK 47969/2014/OZZL/2), který konstatoval, že na základě návrhu změny č. 1 ÚP Pištín a kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 10i odst. (3) tohoto zákona nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Pištín na životní prostředí. K návrhu změny č. 1 ÚP Pištín byly uplatněny 3 připomínky a nebyl podán žádný podnět sousedních obcí. V rámci projednání návrhu změny č. 1 ÚP Pištín nebylo požadováno variantní řešení změny č. 1 ÚP Pištín.

Na základě dalšího jednání s obcí upozornil pořizovatel obec Pištín, že v souladu s § 55 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), je stanovena povinnost nejpozději do 4 let od vydání ÚP předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu, to znamená, že by zpráva o uplatňování ÚP měla být pro obec Pištín pořízena do října 2015 a navrhl buď ukončit pořizování změny č. 1 ÚP Pištín a začít s pořizování zprávy o uplatňování ÚP Pištín a nebo pokračovat v pořizování změny č. 1 ÚP Pištín a zprávu o uplatňování ÚP začít zpracovávat během příštího roku.

Následně schválilo Zastupitelstvo obce Pištín ukončení procesu pořízení změny č. 1 ÚP Pištín usnesením č. 3/11/14 ze dne 18. 11. 2014.

Část B

Usnesením č. 3/11/14 Zastupitelstvo obce Pištín zároveň schválilo zajištění pořizování zprávy o uplatňování ÚP Pištín a usnesením č. 12/4/14 ze dne 15. 12. 2014 určilo pana Jaroslava Havla, starostu obce, zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem. Protokol o předání pořizování zprávy o uplatňování ÚP Pištín mezi obcí Pištín a OÚP jako pořizovatelem byl podepsán dne 5. 1. 2015.

Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání zprávy o uplatňování ÚP Pištín, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP Pištín v rozsahu zadání změny ÚP.

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Pištín, včetně pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, byl odsouhlasen určeným zastupitelem a zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci Pištín a krajskému úřadu a současně byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 10. 8. 2015 do 10. 9. 2015.

K návrhu zprávy o uplatňování ÚP Pištín bylo během zákonem stanovených lhůt dle § 47 odst. (2) stavebního zákona uplatněno v rámci veřejného vystavení 7 požadavků dotčených orgánů a stanovisko Krajského úřadu – Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví (č.j.: KUJCK 65288/2015/OZZL/2), který konstatoval, že na základě návrhu zprávy o uplatňování ÚP Pištín, včetně pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, a kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 10i odst. (3) tohoto zákona nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Pištín na životní prostředí. K návrhu zprávy o uplatňování ÚP Pištín byly uplatněny 2 připomínky a nebyl podán ani žádný podnět sousedních obcí. V rámci projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP Pištín, včetně pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, nebylo požadováno variantní řešení změny ÚP Pištín.

Na základě uplatněných požadavků byl návrh zprávy o uplatňování ÚP Pištín včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Pištín a po konzultaci s určeným zastupitelem upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Pištín. Zpráva o uplatňování ÚP Pištín, včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP, byla schválena Zastupitelstvem obce Pištín dne 7. 12. 2015 usnesením č. 5/10/15.

Část C

Návrh změny č. 1 ÚP Pištín je zpracován na základě zprávy o uplatňování ÚP Pištín schválené Zastupitelstvem obce Pištín usnesením č. 5/10/15 dne 7. 12. 2015.

Zpracovatelem změny č. 1 ÚP Pištín je Ing. Vlastimil Smítka, UPLAN s.r.o., Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav a odpovědným projektantem Ing. arch. Jaroslav Poláček, č. autorizace ČKA 03 253.

Pořizovatelem změny č. 1 ÚP Pištín je OÚP, který byl ve smyslu § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona, požádán obcí Pištín o pořizování. Protokol o předání pořizování změny č. 1 ÚP Pištín na základě schválené zprávy o uplatňování ÚP Pištín byl mezi obcí Pištín a OÚP jako pořizovatelem podepsán dne 26. 1. 2017.

Řešené území změny č. 1 ÚP Pištín je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace.

Společné jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Pištín, zpracovaného podle § 50 stavebního zákona, proběhlo dne 5. 4. 2017. V rámci společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Pištín bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, z toho bylo 7 souhlasných bez doplňujících

požadavků a 2 obsahovala požadavky, které byly respektovány. Zároveň bylo uplatněno 9 ostatních připomínek.

Dne 23. 10. 2017 byl návrh změny č. 1 ÚP Pištín spolu se žádostí o posouzení podle § 50 stavebního zákona, předložen na Krajský úřad – Jihočeský kraj, který dne 8. 12. 2017 pod č.j. KUJCK 140633/2017/OREG vydal stanovisko, ve kterém konstatoval, že posouzení obsahuje upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. (7) stavebního zákona a řízení o vydání změny č. 1 ÚP Pištín podle §§ 51 až 53 stavebního zákona lze zahájit až po vydání potvrzení o odstranění nedostatků.

Po předložení upraveného návrhu změny č. 1 ÚP Pištín Krajskému úřadu – Jihočeský kraj bylo dne 20. 11. 2018 vydáno stanovisko č.j. KUJCK 141988/2018/OREG s potvrzením o odstranění nedostatků z hlediska § 50 odst. 7, ve kterém Krajský úřad – Jihočeský kraj konstatoval, že lze zahájit řízení o změně č. 1 ÚP Pištín podle §§ 51 až 53 stavebního zákona.

Oznámení o zahájení řízení o změně č. 1 ÚP Pištín podle § 52 stavebního zákona ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úředních deskách obce Pištín a Magistrátu města České Budějovice po dobu minimálně 38 dní, a to od 13. 12. 2018 do 22. 1. 2019. Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Pištín a statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace.

Veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Pištín proběhlo dne 14. 1. 2019 a lhůta pro uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byla stanovena do 21. 1. 2019. V rámci veřejného projednání byly uplatněny 4 námítky dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona a jedna připomínka. Dále byla uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů.

V souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona zaslal pořizovatel dne 20. 3. 2019 pod značkou OÚP/O-600/2019/St-V dotčeným orgánům a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj výzvu k uplatnění stanoviska k návrhům rozhodnutí o námítkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP Pištín v rámci veřejného projednání.“ V řádné lhůtě byla uplatněna 3 stanoviska dotčených orgánů, která byla fakticky souhlasná a souhlasné stanovisko Krajského úřadu – Jihočeský kraj pod č.j. KUJCK 37882/2019/OREG.

Dne 23. 5. 2019 bylo Krajským úřadem – Jihočeský kraj vydáno souhlasné stanovisko pod č.j. KUJCK 60345/2019 OZZL k návrhu změny č. 1 ÚP Pištín z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“ nebo „politika“), vyplývá požadavek na respektování **rozvojové oblasti OB10 České Budějovice**. Správní území obce je ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města České Budějovice. Změna územního plánu na tuto skutečnost reaguje tak, že respektuje navržené rozvojové plochy v platném územním plánu.

Na správním území obce dále zasahuje:

- koridor dopravní infrastruktury S13 – zpřesněn v platném územním plánu – není součástí změny – je již obsaženo v platném územním plánu, avšak změna č. 2 bude upravovat koridor na základě předaných podkladů;
- koridor technické infrastruktury P1 – není součástí změny – je již obsaženo v platném územním plánu.

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

- 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;
- 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;
- dává přednost komplexním řešením při stanovování způsobu využití území před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území;
- vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury;
- vytváří předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšuje tak jejich konkurenceschopnost;
- 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;
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťuje do co nejméně konfliktních lokalit;
- respektuje veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu;
- vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability (dále také jen „USES“) a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny;
- vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístěním dopravní a technické infrastruktury;
- vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území;
- podporuje propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo);
- vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny;

- vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předchází zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel;
- vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os;
- vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou);
- vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení vhodným uspořádáním ploch;
- vymezuje plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- vytváří podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury;
- vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí, které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami;
- zohledňuje nároky dalšího vývoje území a požaduje jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu;
- vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území, a s ohledem na to vytváří podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné;
- koncipuje úroveň technické infrastruktury (zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod) tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti;

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

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací (dále jen "ZÚR") stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné využívání území kraje, které jsou ve změně respektovány takto:

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

- 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;
- vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;

- minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);
- 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;

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

- situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR,
- 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;
- vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí;
- vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, jelikož zajišťuje 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 změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména:**

- vytváří podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- umožňuje i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž jsou zároveň zohledněny přírodní hodnoty daného území;
- vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Do správního území obce (pouze k. ú. Pištín, k. ú. Pašice) zasahuje v zásadách územního rozvoje vymezená rozvojová osa nadmístního významu Rozvojová osa Severozápadní –

Plzeňská. Změna respektuje zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území N-OS2:

- řešit dopravní záměry silnice I/20 s ohledem na polohu a technické řešení a koridoru železnice ČD 190 Plzeň – České Budějovice s plánovaným zdvoukolejněním a jejich územní souvislosti, koordinovat řešení těchto záměrů s Plzeňským krajem – bude prověřováno ve změně č. 2 ÚP Pištín,
- rozvojové záměry směřovat především do území s dobrou dopravní dostupností, v dosahu pracovních sil a v návaznosti na veřejnou technickou infrastrukturu, zejména u sídel Vodňany, Sedlice, Blatná, Tchořovice a v prostoru u mimoúrovňové křižovatky Nová Hospoda,

Do správního území obce (pouze k. ú. Češňovice) zasahuje v zásadách zpřesněná **rozvojová oblast republikového významu OB10 České Budějovice**, a proto změna územního plánu reaguje na rozvojovou dynamiku sídla, které je součástí sídelní aglomerace České Budějovice.

změna respektuje zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území OB10:

- podporovat kapacitní dopravní napojení rozvojové oblasti OB10 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy, dále na regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice a vodní cestu a řešit územní souvislosti,
- podporovat rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice zejména u koridoru dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru, vč. záměrů mezinárodního letiště České Budějovice v Plané u Českých Budějovic a veřejného logistického centra České Budějovice,

Do správního území obce zasahují tyto plochy a koridory vymezené v zásadách územního rozvoje:

- koridor dopravní infrastruktury D7/5, D7/6 – zpřesněn v platném územním plánu – neřeší změna č. 1, změna č. 2 následně upraví koridor na základě předaných podkladů;
- koridor územní rezervy Ep/E – není součástí změny – je již obsaženo v platném územním plánu;
- koridor pro rozvojový záměr vedení ZVN 400 kV Kočín – Dasný (Ee37) - doplněn na základě nabytí účinnosti aktualizace zásad územního rozvoje – bude součástí řešení změny č. 2

Návrh změny územního plánu **respektuje vymezený územní systém ekologické stability** a podmínky a zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území vyplývající ze ZÚR, neboť přebírá a upřesňuje vymezení prvků územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni:

→ nadregionální biokoridor NBK 119.

V návrhu změny jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna:

- respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, 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 funkcí 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 a vodních ekosystémů.

V návrhu změny jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna:

- vytváří podmínky pro ochranu a využívání dalších kulturních hodnot kraje;
- 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, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot.

V návrhu změny jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna:

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláště pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí.

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na řešené území, jelikož například:

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhuje s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL a eliminuje zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy;
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území;
- dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území;
- rozvíjí cestovní ruch.

Koridor veřejné technické infrastruktury Ee37 pro umístění elektrického vedení Kočín – Dasný a koridor stavbu kapacitní silnice I/20 – D7 budou řešeny ve změně č. 2.

Návrh změny 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 sídelní struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu 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 ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompenzační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

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

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

Nadmístní záměry jsou přebírány ze zásad územního rozvoje – viz výše. Změna územního plánu v souhrnu nemá velký vliv na širší územní vztahy. Neovlivňuje stávající postavení obce v systému osídlení a neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury. Jen u koridoru pro umístění záměru D7 zkapacitnění silnice I/20 je nutno doladit návaznosti ve správním území obce Sedlec – viz pořizovaný nový územní plán Sedlec. Na správním území obce Čejkovice - změna č. 2 územního plánu Pištín bude navazovat na změnu č. 1 Čejkovice – viz výkres širších vztahů.

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni, který byl přebírán ze ZÚR. Na lokální úrovni v těchto prvcích není zajištěna návaznost. Jelikož změna územního plánu musela dle požadavku pořizovatele a dotčeného orgánu vycházet z aktualizovaného plánu územního systému ekologické stability ORP České Budějovice, bude muset být zajištěna návaznost v sousedních správních územích - BK 15 – je nutno navázat v k. ú. Plástovice, BK 18 – je nutno navázat v k. ú. Plástovice. Ostatní prvky navazující na sousední správní území.

Všechny návaznosti na využívání území z hlediska širších územních vztahů, které jsou pro řešené území relevantní, jsou zobrazeny ve výkrese širších vztahů.

Návrh změny územního plánu nekoliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

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

Změna vytváří podmínky pro výstavbu (navržení zastavitelných ploch zejména ploch pro bydlení, popř. možnost výstavby uvnitř stávajících ploch tam, kde to bude vhodné, např. vzhledem k hodnotám území, ke konfiguraci terénu) a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti jednotlivých sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna doplňuje účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje - blíže ostatní kapitoly odůvodnění. Změna navazuje ve vymezení a ochraně hodnot na platný územní plán. Pořadí

provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k velikosti sídel a celého řešeného území a vzhledem k navrhovanému řešení stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání území, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Jedním z nástrojů pro hospodárné využití území je podrobnější územně plánovací podklad, jehož zpracování vychází z platného územního plánu a změna tuto podmínku zachovává. Podrobnější dokumentace v podobě územní studie by měla ukázat, jak území hospodárně rozčlenit, a teprve následně jej začít využívat. Podmínky pro zajištění civilní ochrany nejsou změnou dotčeny. Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území. V tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena. To neznamená, že v území není nutno určité stavby či části území rekonstruovat či ozdravit, avšak instituty předkupního práva či vyvlastnění nejsou v těchto případech zcela nutné. Návrh respektuje záměry s možností vyvlastnění. V případě předkupního práva, ale tento institut považuje za nadbytečný a vypouští jej. Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Při řešení územního plánu byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

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

Změna č. 1 územního plánu Pištín je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a 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 500“). Jednotlivé plochy jsou členěny dle platného územního plánu. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy bydlení zahrady. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. K vymezení tohoto podruhu ploch bylo přistoupeno s ohledem na specifické podmínky v území, se snahou o jednoznačnější identifikaci a možnosti využití území. Jedná se o plochy soukromé zeleně v sídle, zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymežit jako samostatné plochy, anebo takové plochy, které by měly plnit přechodovou funkci mezi rozdílnými způsoby využití. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu navazuje na původní text územního plánu, který vychází z přílohy 7 I. vyhlášky 500. Výroková část změny je zpracována formou změn tohoto textu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem.

Grafická část změny vychází ve výroku stejně jako textová z platného územního plánu včetně měřítek výkresů, které jsou zpracovány v měřítku 1 : 5000. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu. Koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu jsou zpracovány taktéž v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí pak v měřítku 1 : 50 000. V jednotlivých výkresech návrhu změny (výrok – výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) jsou zobrazeny pouze měněné části územního plánu.

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

V rámci společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Pištín bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, z toho bylo 7 souhlasných bez doplňujících požadavků a 2 obsahovala požadavky, které byly respektovány.

Stanovisko Magistrátu města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí

- Z hlediska ochrany přírody a krajiny

Na dohodovacím jednání ze dne 19. 10. 2017 bylo dohodnuto, že do textové části návrhu změny č. 1 ÚP Pištín bude pro plochu VS-24 doplněna podmínka, že v ploše VS-24, která má v překryvné funkci vymezený ÚSES (koridor BK10) platí, že hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES, tzn., že ÚSES má přednost před funkčním využitím plochy VS-24.

Na dohodovacím jednání ze dne 10. 11. 2017 bylo dohodnuto, že plocha smíšená obytná (SO-31) v k.ú. Češňovice zůstane ve změně č. 1 ÚP Pištín zahrnuta při dodržení podmínek stanovených níže. Důvodem je, že se pozemek parc. č. 241/3 v k.ú. Češňovice nachází v návaznosti na zastavitelnou plochu bydlení (B-24) vymezenou v platném ÚP Pištín, zároveň nebyl na pozemku zaznamenán výskyt cenných nebo chráněných druhů rostlin či živočichů a nejedná se o cenný biotop (mimo linii porostů). Z uvedených důvodů souhlasí orgán ochrany přírody s ponecháním plochy SO-31 při dodržení následujících podmínek:

- Bude zachována linie stromů při severní a východní straně hranic pozemku parc. č. 241/3 v k.ú. Češňovice. Do takové podoby bude na řešeném pozemku zmenšen interakční prvek IP Pištínský potok II. – tzn. vymezen kolem pozemku v severní a východní části. Vymezený IP má větší potenciál v lokalitě západním směrem, kde se nachází rybník obklopen vodními toky, které umožňují lepší migrační podmínky faunu a zároveň posilují ekologickou diverzitu krajiny.
- Bude dodržena odstupová vzdálenost ze západní strany pozemku od vodního toku pro jeho případnou manipulaci a údržbu, min. vzdálenost oplocení od osy toku bude 5 m.
- Plánovaný RD bude umístěn na severní části (polovině) pozemku.

Stanovisko Ministerstva dopravy

Koridor silnice I/20 ve správním území obce Pištín nebude předmětem změny č. 1 ÚP Pištín, přičemž tento koridor bude součástí řešení další změny ÚP Pištín, tj. změny č. 2 ÚP Pištín.

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Pištín byla dle § 52 odst. (3) stavebního zákona uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů, z toho 3 byla souhlasná a stanovisko Magistrátu města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, odboru ochrany životního prostředí, obsahovalo podmínky, které byly již v návrhu změny č. 1 ÚP Pištín respektovány, u podmínky řešení provedení oplocení se jednalo o nadpodrobnost ÚP, tudíž bylo dohodnuto, že tento požadavek nebude předmětem pořizované změny č. 1 ÚP Pištín, přičemž může být uplatněno v rámci navazujícího správního řízení. Toto bylo s dotčeným orgánem ochrany životního prostředí dohodnuto na dohadovacím jednání ze dne 7. 2. 2019.

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 zprávy o uplatňování stanovil, že změna 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, pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schválené zprávě o uplatňování územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu změny územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. její změna zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh 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 (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění). Koncepce, resp. její změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy změnou, 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. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola

„vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce, resp. její změna nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovně.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj 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 kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Byly splněny požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů (konkrétně viz ostatní kapitoly zejména kapitoly „vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území“ a „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“).

Návrh změny respektoval a zohlednil hodnoty a limity v území.

Návrh změny nemůže zasahovat do odůvodnění projednaného a odsouhlaseného v rámci pořizování územního plánu Pištín. Proto je nemožné splnit požadavek na přepracování vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF zpracované v ÚP. Změna územního plánu jednak aktualizuje zastavěné území a jednak ve vztahu k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín vyhodnotila v samostatné kapitole předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.

Návrh změny respektuje stávající urbanistickou koncepci. Byl prověřen požadavek na redukci ploch vymezených ve stávajícím územním plánu. Jelikož hlavním důvodem nenaplnění ploch vymezených v platném územním plánu k zástavbě není nezáměr o výstavbu ve správním území obce, ale spíše nevyřešené majetkoprávní vztahy, nebyly plochy po dohodě s pověřeným zastupitelem redukovány.

Změna prověřila stávající podmínky využití jednotlivých ploch stanovených platným územním plánem a v rámci zákonných ustanovení byly vypuštěny takové části, které nemohou být součástí územního plánu. Dále byly přehodnoceny ve spolupráci s určeným zastupitelem některé další podmínky využití a to jak v souvislosti se změnami právních předpisů, tak s ohledem na zkušenosti s uplatňováním územního plánu – blíže následující kapitola.

Změna aktualizuje zastavěné území.

Byl zrušen institut předkupního práva pro veřejně prospěšná opatření navržená v územním plánu:

- PO1 – Navržené protipovodňové opatření v jihovýchodní části sídla Češnovice – stanovené předkupní právo pro Českou republiku,
- PO2 – Navržené protipovodňové opatření v jihovýchodní části k. ú. Češnovice – stanovené předkupní právo pro Českou republiku.

Byl zrušen institut předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby navržené v územním plánu:

- D1 – Navržená plocha silnice I. třídy v k. ú. Pištín a Češnovice – stanovené předkupní právo pro Českou republiku,
- D3 – Navržená trasa silnice III. třídy severně od obce Češnovice – stanovené předkupní právo pro Jihočeský kraj.

Byl prověřen v návaznosti na zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací a v návaznosti na předané podklady koridor pro umístění záměru úpravy silnice I/20 a dle těchto podkladů upraven. Do verze pro veřejné projednání byl tento záměr z řešení změny č. 1 územního plánu Pištín vypuštěn a nově zařazen do změny č. 2.

Zálužice – V návrhu změny byly prověřeny dva požadavky na rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení na západě sídla. Na základě uplatněné připomínky a dohodovacích jednání byly záměry zahrnuty do řešení změny verze pro veřejné projednání.

Změna prověřila podmínku územní studie stanovené pro využití ploch. Jelikož se jedná o rozsáhlé rozvojové plochy, ve kterých je nutno před jejich využitím stanovit podrobnější řešení, než které nabízí podrobnost územního plánu, byla podmínka územní studie zachována a lhůta stanovena na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 1 územního plánu Pištín.

Vzhledem ke skutečnosti, že byla vybudována nová splašková kanalizace zakončená centrální čistírnou odpadních vod v sídle Pištín, je tím splněna jedna z podmínek pro využití rozsáhlejších zastavitelných ploch. Pozemek pro umístění centrální čistírny odpadních vod bude zahrnut do zastavěného území a plocha bude zařazena do ploch technické infrastruktury stav.

V návrhu změny nebylo potřeba vymezovat nové plochy občanského vybavení, které by patřily do veřejné infrastruktury.

Změna prověřila vymezení zastavitelných ploch a vzhledem k navrhovaným plochám, je v jednotlivých lokalitách vymezen dostatek ploch pro veřejná prostranství.

Koncepce uspořádání krajiny vychází z platného územního plánu, podmínky využití jednotlivých ploch jsou v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Územní plán Pištín nabyl účinnosti dne 28. 11. 2011. Politika územního rozvoje od roku 2006 ve svých ustanoveních řeší problematiku vymezení ploch v záplavovém území. Záplavová území jsou stanovena pro Bezdrevský potok od roku 1998. V roce 2011 vydal nově Krajský úřad Jihočeského kraje opatřením obecné povahy „Stanovení rozsahu záplavového území, vymezení aktivní zóny záplavového území významného vodního toku Bezdrevský potok od ústí do Vltavy po pramen“ po č. j.: KUIJK11845/2011 OZZL/6/Ci ze dne 13. 6. 2011. Jelikož se nezměnily podmínky v území, nejsou plochy v rámci záplavového území ani aktivní zóny záplavového území dotčeny řešením změny územního plánu.

Požadavek v návrhu změny ÚP řešit vyloučení umístování staveb naplňujících atributy nadmístního významu v nezastavěném území. Dle názoru zpracovatele je tento požadavek nadbytečný - ze stavebního zákona vyplývá, že v územně plánovací dokumentaci obce nelze řešit, co náleží do zásad územního rozvoje. Pokud bychom tuto problematiku ošetřovaly v rámci výrokové části územně plánovací dokumentace obce, mohly bychom vytvořit precedens, na základě kterého by do výrokové části začaly postupně přibývat jiné záležitosti, které jsou řešeny jednotlivými zákony a které také často jsou dotčenými orgány neprávem požadovány k řešení.

Bylo prověřeno vedení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. Návrh změny v severní části správního území obce upravuje v návaznosti na zajištění souladu se zásadami územního rozvoje vedení nadregionálního biokoridoru. Dále bylo prověřeno vymezení lokálních prvků územního systému ekologické stability. Vzhledem ke skutečnosti, že v roce 2012 zaktualizoval Ing. Wimmer podkladový dokument týkající vymezení územního systému ekologické stability pro celé správní území obce s rozšířenou působností České Budějovice nad mapovým podkladem katastrální mapy, byl tento podklad prověřen a dle potřeby zpracován do změny č. 1 územního plánu Pištín.

Změna zachovává veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s tím rozdílem, že pro ně není uplatněno předkupní právo.

Uspořádání návrhu změny územního plánu je popsáno v samostatné kapitole výše „vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů“.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno – viz kapitola odůvodnění zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna aktualizuje zastavěné území ke dni 1. července 2016. Jednak bylo zastavěné území rozšířeno na základě zjištění, že některé pozemky jsou součástí intravilánu, a nenaplnují ustanovení § 58 stavebního zákona, že by součástí zastavěného území neměly být. Jedná se zejména o lokality v Pištíně (severozápadně od návsi zejména a na jihovýchodě u bytového domu) a v Češňovicích (východní část sídla, střed sídla, jih sídla). Dále bylo zastavěné území aktualizováno vzhledem k využití území či zaevidování stavební parcely tak, že naplňují ustanovení § 58 stavebního zákona, aby se staly součástí zastavěného území - v Pištíně (sever sídla), v Češňovicích (kaplička na západě sídla, východ a sever sídla), v Pašicích (severozápad a stavební proluky, jih a jihovýchod), v Zálužicích (západ sídla). Dále bylo zastavěné území aktualizováno v severovýchodní části Pištína, kde došlo k využití plochy výroby a skladování a je navrhováno jejich rozšíření do proluky mezi sídlem a plochou výroby a skladování. Jižní část této proluky byla již také součástí intravilánu.

Z tabulky zastavitelných ploch je vypuštěn nadbytečný údaj o výměře jednotlivých ploch. Změna prověřila předané požadavky na změny v území. Na severozápadě sídla Pištín je změněno využití zastavitelné plochy z bydlení na výrobu a skladování. Jedná se o plochu, která přiléhá ke stávajícímu intenzivně využívanému průmyslovému areálu, čímž je umožněn jeho rozvoj. Od zbytku sídla je nová rozvojová plocha pro výrobu a skladování oddělena na východní straně plochami pro rekreaci. Při využití plochy je nutno prokázat splnění limitů vyplývajících z právních předpisů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a zohlednit v severní části vedoucí prvek územního systému ekologické stability, který je řešen

„překryvnou“ funkcí a má tudíž před využitím výroby a skladování přednost. Ve stejné lokalitě je pro část pozemku p. č. 348/26, která přiléhá k rodinnému domu a je využívána jako zahrada, změněno využití z ploch veřejných prostranství na plochy bydlení se zohledněním procházejícího lokálního biokoridoru. Jedná se o narovnání stavu v území v rámci zastavěného území. Na základě požadavku majitelů pozemků je změněno stávající využití pro některé pozemky v rámci sídel Pašice a Češňovice z ploch bydlení na plochy smíšené obytné, jejichž podmínky využití ve větší míře zohledňují charakter území a umožňují širší využití rozlehlých nemovitostí. Tím samozřejmě není popřena nutnost splnit limity vyplývající z právních předpisů včetně těch na ochranu veřejného zdraví. Jelikož byla dokončena v sídle Pištín kanalizace zakončená centrální čistírnou odpadních vod, je pozemek čistírny převeden do stávajících ploch technické infrastruktury. Na základě požadavku majitelů jsou v Češňovicích navrženy v rámci zastavěného území dvě možnosti rozvoje. První je plocha občanského vybavení, která umožní rozvoj podnikatelských aktivit místního restauračního zařízení na návsi, kdy toto zařízení ani jiné možnosti nemá. Je zachován pruh veřejného prostranství lemující blízkou vodoteč a respektován chodník na západní straně plochy. Druhou je vymezení nové zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a umožnění výstavby jednoho rodinného domu v rámci zastavěného území. Na základě připomínky je v rámci řešení změny na severozápadě sídla Češňovice změněno využití části zastavitelné plochy smíšené obytné na plochu občanského vybavení. Tato možnost využití byla podpořena předanou pracovní verzí návrhu územní studie, která by mohla pro dotčenou lokalitu vzniknout. Dále na severu Češňovic byla vymezena nová zastavitelná plocha bydlení zahrady, která navazuje na plánované využití části pozemku pro výstavbu rodinného domu. Současně jsou stanoveny podmínky využití pro tuto „novou“ plochu – viz níže. Na základě další připomínky a dohodovacího jednání bylo do řešení změny územního plánu zahrnuto také rozšíření zastavitelné plochy na západě Zálužic. Toto rozšíření bylo kompenzováno zmenšením zastavitelné plochy B 5 na severu sídla Pištín. Důvodem směny částí pozemků pare. č. 1890/8 a 1890/9 v k. ú. Češňovice za části pozemků v k.ú. Pištín je zejména skutečnost, že je pro plochu B5 stanovena v územním plánu Pištín podmínka zpracování územní studie, a to mimo jiné pro celou plochu B5 o rozloze téměř 5 ha, o jejíž pořízení však doposud nebylo požádáno, přičemž ÚP Pištín nabyl účinnosti 28. 11. 2011. Výstavba v této ploše tudíž nebyla doposud započata. Jako podstatný důvod nevyužití plochy lze také spatřovat v složitých vlastnických vztazích, zejména vysoký počet vlastníků pozemků v této ploše. Dále územní plán stanovuje podmínku pořízení územní studie do 10 let od vydání ÚP Pištín, přičemž nelze s jistotou říci, že po uplynutí této lhůty bude v ploše B5 započata výstavba a tyto plochy budou využity s odkazem na zmiňovaný vysoký počet vlastníků a nutnost dodržení zákonných povinností pro výstavbu (např. napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu). V návrhu změny byly prověřeny další požadavky na rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení (zejména Češňovice západ). Do návrhu nebyl žádný další požadavek (mimo výše zdůvodněné) na rozvoj zastavitelných ploch bydlení mimo zastavěné území zpracován. Důvodem je skutečnost, že v platném územním plánu jsou vymezeny dostatečné zastavitelných ploch pro bydlení – viz také zpráva o uplatňování územního plánu. Další vymezení zastavitelných ploch je tak v rozporu s právními předpisy zejména s § 55 odst. 4 stavebního zákona a proto v tuto chvíli zcela neodůvodnitelné. Tuto skutečnost již také avizoval pořizovatel ve zprávě o uplatňování územního plánu a naopak požadoval redukcí zastavitelných ploch, ke které ale zpracovatel po dohodě s pověřeným zastupitelem nepřistoupil.

Záplavové území

Území je odvodňováno bezejmenným potokem, který vytéká z rybníka Volešek v severní části řešeného území vtéká z prostoru Blat do Černého potoka a severně od obce vodotečí, která má charakter spíše melioračního kanálu. Černý potok, který teče téměř po hranici v

severní části území, existuje ve své podobě od šedesátých let, kdy došlo na Blatech k rekultivačním pracím, které měly za úkol odvodnit Blata a umožnit zde intenzivní zemědělskou činnost. V prostoru rezervace U Vomáčků je sveden do Soudného potoka a ten jako jeden z hlavních zdrojů zavodňuje Zlivský rybník a dále rybník Bezdrev. Bezdrevský potok má vyhlášeno záplavové území. V záplavovém území podél toku budou navrženy trvale travní porosty s vyloučením orné půdy. Každý záměr situovaný ve stanoveném záplavovém území bude předem projednán s Povodím Vltavy s.p. - provozním úsekem Vltava se sídlem v Českých Budějovicích.

Řešené území je omezoováno hranicí povodně 2002. Z důvodu umístění navržených lokalit zasahující do tohoto území je stanovena podmínka, že případná realizace staveb bude uskutečňována až po vyvýšení terénu min. o 50 cm nad kótou hranice povodně 2002.

Bylo prověřeno vedení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability. Návrh změny v severní části správního území obce upravuje v návaznosti na zajištění souladu se zásadami územního rozvoje vedení nadregionálního biokoridoru, do kterého bylo navíc nově vloženo lokální biocentrum – viz níže tento odstavec. Dále bylo také prověřeno vymezení ostatních lokálních prvků územního systému ekologické stability. Vzhledem ke skutečnosti, že v roce 2012 zaktualizoval Ing. Wimmer podkladový dokument týkající vymezení územního systému ekologické stability pro celé správní území obce s rozšířenou působností České Budějovice nad mapovým podkladem katastrální mapy, byl tento podklad prověřen a dle potřeby zapracován do změny č. 1 územního plánu Pištín – viz grafická část. Na základě tohoto podkladu byly vypuštěny dvě lokální biocentra BC 6, BC 8, jelikož se novým vymezením dostaly mimo správní území obce. Naopak bylo vloženo lokální biocentrum do lokálního biokoridoru BK 3 (jih správního území) s označením BC 19 (dle ORP 0244), vloženo lokální biocentrum BC 16 do nadregionálního biokoridoru (sever správního území dle ORP 1402). Dále podle předaného podkladu bylo upraveno vymezení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability, či byly tyto prvky nově vymezeny – BC 14 zvětšeno, BK 15 upraveno vedení, BK 10 upraveno vedení, BC 11 zvětšeno, BC 7 upraveno vymezení, BK 9 upraveno vedení, BK 3 upraveno vedení, BC 4 upraveno vymezení, BC 5 upraveno vymezení, BK 2 upraveno vedení, NBK 001 upraveno vedení, nově vloženy lokální biokoridory BK 17 (dle ORP 0376), BK 18 (dle ORP 0377), BK 20 (dle ORP 0397).

Ve verzi pro společné jednání byl prověřen soulad zpřesněného koridoru pro umístění záměru úpravy silnice I/20 a předaných podkladů, avšak vzhledem ke složitosti problematiky a na základě usnesení zastupitelstva obce byl tento záměr přesunut do změny č. 2, jejíž pořizování bude následovat v nejbližší době.

Jak je výše uvedeno na severu Češňovic byla vymezena nová zastavitelná plocha bydlení zahrady, která navazuje na plánované využití části pozemku pro výstavbu rodinného domu. Současně jsou stanoveny podmínky využití pro tuto „novou“ plochu.

PLOCHY BYDLENÍ ZAHRADY – BZ

Na základě pokynu k pořizovateli byla doplněna na severu sídla Češňovice zastavitelná plocha bydlení zahrady. V návaznosti na to byly současně stanoveny podmínky využití pro tento druh plochy. Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a plochu se způsobem využití, která je stanovena ve vyhlášce 501 s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji člení – plochy bydlení zahrady

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 – zejména zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímo 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. altány, pergoly, bazény, sklady zahradního nářadí, skleník, seník, kolny na dříví)

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 jako jsou např. altány, pergoly, bazény, sklady zahradního nářadí, skleník, seník, kolny na dříví. Zde se však zásadně se 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.)

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

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

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

Obecní význam

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.

§ 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. Zásady územního rozvoje, 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 nesplňují 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 naplňují parametry nadmírnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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 odst. 5 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)

Změna zachovává veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s tím rozdílem, že pro ně není uplatněno předkupní právo.

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

Součástí zprávy o uplatňování územního plánu je vyhodnocení naplněnosti zastavitelných ploch a využití navržených ploch nezastavěného území. Zpráva také nedoporučuje vymezovat nové plochy pro rozvoj jednotlivých funkcí. Tato doporučení zpracovatel změny dodržel a požadavky na plošný rozvoj téměř ve všech případech nezpracoval do návrhu změny. Jedinými případy rozvoje jsou rozšíření zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území na jihozápadě Češňovic pro výstavbu jednoho rodinného domu a změna využití zastavitelné plochy znovu v rámci zastavěného území na severozápadě Pištína. Na základě pokynu pořizovatele byly do návrhu změny verze pro veřejné projednání doplněny některé záměry. Na základě připomínky je v rámci řešení změny na severozápadě sídla Češňovice změněno využití části zastavitelné plochy smíšené obytné na plochu občanského vybavení. Tato možnost využití byla podpořena předanou pracovní verzí návrhu územní studie, která by mohla pro dotčenou lokalitu vzniknout. Dále na severu Češňovic byla vymezena nová zastavitelná plocha bydlení zahrady, která navazuje na plánované využití části pozemku pro výstavbu rodinného domu. Současně jsou stanoveny podmínky využití pro tuto „novou“ plochu. Na základě další připomínky a dohodovacího jednání bylo do řešení změny územního plánu zahrnuto také rozšíření zastavitelné plochy na západě Zálužic. Toto rozšíření bylo kompenzováno zmenšením zastavitelné plochy B 5 na severu sídla Pištín. Důvodem směny částí pozemků parc. č. 1890/8 a 1890/9 v k. ú. Češňovice za částí pozemků v k.ú. Pištín je zejména skutečnost, že je pro plochu B5 stanovena v územním plánu Pištín podmínka zpracování územní studie, a to mimo jiné pro celou plochu B5 o rozloze téměř 5 ha, o jejíž pořízení však doposud nebylo požádáno, přičemž ÚP Pištín nabyl účinnosti 28. 11. 2011. Výstavba v této ploše tudíž nebyla doposud započata. Jako podstatný důvod nevyužití plochy lze také spatřovat v složitých vlastnických vztazích, zejména vysoký počet vlastníků pozemků v této ploše. Dále územní plán stanovuje podmínku pořízení územní studie do 10 let od vydání ÚP Pištín, přičemž nelze s jistotou říci, že po uplynutí této lhůty bude v ploše B5 započata výstavba a tyto plochy budou využity s odkazem na zmiňovaný vysoký počet vlastníků a nutnost dodržení zákonných povinností pro výstavbu (např. napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu).

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

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

m) 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 | celkový zábor ZPF | druh pozemku dle katastru | | | | třída ochrany/výměra | | | | | vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF) | zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE) |
|-----------------|-------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|--|
| | | orná p. | TTP | zahrada | PUPFL | I. | II. | III. | IV. | V. | | |
| VS 24 | 0,6211 | 0,0041 | 0,0333 | 0,5837 | | | | 0,2959 | 0,3252 | | 0,6211 | NE |
| B 4 | 0,7770 | | 0,7770 | | | | | 0,7770 | | | 0,0000 | ANO - 0,7770 |
| OV 33 | 0,7936 | 0,7936 | | | | | | 0,7936 | | | 0,7936 | ANO - 0,7936 |
| BZ 34 | 0,1373 | | 0,1373 | | | | | 0,1373 | | | 0,1373 | NE |
| CELKEM | 2,3290 | 0,7977 | 0,9476 | 0,5837 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 2,0038 | 0,3252 | 0,0000 | 1,5520 | |

| Využití plochy | Celkový zábor ZPF | vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF) | nově navrženo oproti předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF) |
|----------------------------|-------------------|--|---|
| plochy výroby a skladování | 0,6211 | 0,6211 | 0,0000 |
| plochy bydlení | 0,7770 | 0,0000 | 0,7770 |
| plochy občanského vybavení | 0,7936 | 0,7936 | 0,0000 |
| plochy bydlení zahrady | 0,1373 | 0,1373 | 0,0000 |
| celkem | 2,3290 | 1,5520 | 0,7770 |

Současně s vymezením nových ploch je nutno poznamenat, že dochází ke zmenšení zastavitelné plochy pro bydlení B 5 na severu sídla Pištín – minus cca 2 ha.

m) 1. údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

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. Meliorační zařízení jsou zasaženy plochami OV 33 a B 35. V navazujících

řízení 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.

m) 2. údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Zemědělské areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby nejsou řešením změny zasaženy.

m) 3. zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Řešení změny se dotýká záborů půdního fondu ve čtyřech záměrech. Prvním je uvnitř zastavěného území vymezená plocha pro rozvoj výroby a skladování, která nahrazuje rozvojovou plochu pro bydlení. Tudíž nedochází k nárůstu záborů ZPF, ale pouze k nahrazení jedné rozvojové plochy jinou. Důvodem je jediná možnost rozvoje pro již fungující sousední provozy. Druhým záměrem je změna funkčního využití uvnitř již vymezené zastavitelné plochy. Na základě pokynu pořizovatele byly do návrhu změny verze pro veřejné projednání doplněn záměr na severozápadě sídla Češnovice, kde je změněno využití části zastavitelné plochy smíšené obytné na plochu občanského vybavení. Tato možnost využití byla podpořena předanou pracovní verzí návrhu územní studie, která by mohla pro dotčenou lokalitu vzniknout. Dále na severu Češnovic byla vymezena nová zastavitelná plocha bydlení zahrady, která navazuje na plánované využití části pozemku pro výstavbu rodinného domu. Současně jsou stanoveny podmínky využití pro tuto „novou“ plochu. Na základě další připomínky a dohodovacího jednání bylo do řešení změny územního plánu zahrnuto také rozšíření zastavitelné plochy na západě Zálužic. Toto rozšíření bylo kompenzováno zmenšením zastavitelné plochy B 5 na severu sídla Pištín. Důvodem směny částí pozemků parc. č. 1890/8 a 1890/9 v k. ú. Češnovice za částí pozemků v k.ú. Pištín je zejména skutečnost, že je pro plochu B 5 stanovena v územním plánu Pištín podmínka zpracování územní studie, a to mimo jiné pro celou plochu B5 o rozloze téměř 5 ha, o jejíž pořízení však doposud nebylo zažádáno, přičemž ÚP Pištín nabyl účinnosti 28. 11. 2011. Výstavba v této ploše tudíž nebyla doposud započata. Jako podstatný důvod nevyužití plochy lze také spatřovat v složitých vlastnických vztazích, zejména vysoký počet vlastníků pozemků v této ploše. Dále územní plán stanovuje podmínku pořízení územní studie do 10 let od vydání ÚP Pištín, přičemž nelze s jistotou říci, že po uplynutí této lhůty bude v ploše B 5 započata výstavba a tyto plochy budou využity s odkazem na zmiňovaný vysoký počet vlastníků a nutnost dodržení zákonných povinností pro výstavbu (např. napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu).

Ani jeden ze záměrů není v rozporu s obecnými zásadami ochrany zemědělského půdního fondu.

m) 4. předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

n) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP Pištín dle § 52 stavebního zákona

| Č. | <u>Autor:</u> | <u>Autentický text námítky, návrh rozhodnutí:</u> |
|----|--|---|
| 1. | <p>ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10</p> <p><u>Dne:</u> 10. 1. 2019</p> | <p>Námitka k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění</p> <p>Vážení,</p> <p>ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor záměru ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákona, budoucí vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400kV, podává tímto námitku k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín.</p> <p>Námitka se týká chybějícího vymezení koridoru pro dvojité vedení ZVN 400 kV Kočín – Dasný označeného v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jako Ee37. Na tuto skutečnost již bylo dříve jednou upozorněno.</p> <p>Z výše uvedeného důvodu žádáme o vymezení navrhovaného koridoru pro dvojité vedení ZVN 400 kV Kočín – Dasný, které je v souladu s koridorem uvedeným v platných Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje pod označením Ee37 v šíři 400 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí (minimálně 200 m). Koridor žádáme vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu (bez znázornění návrhové osy), pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit dle § 170 odst. 1 stavebního zákona v platném znění.</p> <p>Předmětnou stavbu technické infrastruktury zřizovanou ve veřejném zájmu dle energetického zákona požadujeme uvést jak v textové části, tak i ve všech výkresech grafické části dle stavebního zákona v platném znění.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Námitce nelze vyhovět.</p> <p>Tento požadavek byl již uplatněn a vyhodnocen v rámci společného jednání, přičemž bylo dohodnuto, že koridor pro rozvojový záměr vedení ZVN 400 kV Kočín – Dasný, označený v ZÚR jako Ee37 ve správním území obce Pištín nebude předmětem změny č. 1 ÚP Pištín, přičemž tento koridor bude součástí řešení další změny ÚP Pištín, tj. změny č. 2 ÚP Pištín, jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Pištín na svém zasedání ze dne 9. 5. 2018 usnesením č. 14/4/2018. Současně Krajský úřad jihočeského kraje s tímto řešením souhlasí, viz zápis z dohodovacího jednání ze dne 15. 5. 2018.</p> <p><i>Zápis z výše uvedeného jednání je součástí správního spisu, který bude v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Pištín.</i></p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| <p>2.</p> | <p>Ivan Arsentiev, Češnovice 79, 373 41 Pištín</p> <p><u>Dne:</u> 15. 1. 2019</p> | <p>Ing. Arsentiev Ivan, Češnovice čp. 78, 37341 Pištín (dále jen – žadatel) podal pořizovateli změny územního plánu Pištín – odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice návrh na změnu regulativ týkajících se podlažnosti a zvýšení půdorysné plochy vikýřů ve střešní rovině staveb.</p> <p>Žádost o změnu regulativů je v příloze této žádosti.</p> <p>Žadatel na podkladě podané žádosti jednal se zpracovatelem změny č. 1 územního plánu obce a souvisejících sídel s Ing. arch Smitkou, dále s pořizovatelem změny odborem ÚPA MM České Budějovice s Ing. Studenou. Přichází v úvahu úprava textové části příslušné stránky a odůvodnění změny regulativu.</p> <p>Bylo dohodnuto, že se pro projednání změny regulativu týkajícího se navýšení půdorysné plochy vikýřů ve střešní rovině se zajistí stanovisko Obce Pištín. Pořizovatel změny doporučil, aby stanovisko obce, zda souhlasí s navýšením půdorysné plochy vikýřů bylo vydáno ještě před oznámením veřejného projednání k projednání změny č. 1 UP Pištín.</p> <p>Žadatel doporučuje pořizovateli (Obci Pištín) záležitosti navrhované změny regulativů rovněž komunikovat s pracovníci odboru ÚPA, která vykonává pořizovatelskou činnost změny ÚP.</p> <p>Příloha námítky:</p> <p style="text-align: center;">Žádost</p> <p>o zahrnutí navrhovaného prostorového regulativu do změny územního plánu.</p> <p>Identifikační údaje:</p> <p>Žadatel: Arsentiev Inan Ing. Češnovice 79, 37341 Pištín (dále jen – žadatel).</p> <p>Označení stavby a pozemku na p.p.č. 215 k.ú. Češnovice – druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ o výměře 115 m²,</p> <p>Žádost se týká projednávané změny Územního plánu Pištín, kterou projednává za pořizovatele Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování.</p> <p>Žadatel je vlastníkem stavby rodinného domu čp. 79 Češnovice na p.p.č. 215 v k.ú. Čejkovice. Stavba rodinného z hlediska Územního plánu Pištín, sídla Češnovice se nachází v zastavěném území obce, v ploše bydlení – stav (B). Stavba rodinného domu obsahuje jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a podkroví. Současné stavebně technické provedení podkroví, především severozápadní strana neodpovídá současnému trendu architektonického pojetí stavby a dále ve vztahu k okolní zástavbě.</p> <p>Žadatel navrhuje současný nevyhovující stavebně technický stav stavby řešit variantou začleněním vikýřů do převládající plochy střešní roviny sedlové střechy v celkovém souhrnu do 60 %. Podle současného regulativu pro střechy je možné zřizovat vikýře ve</p> |
|-----------|--|--|

| | | |
|-----------|---|---|
| | | <p>střešní rovině do 20%.</p> <p>Žadatel žádá Obec Pištín o zahrnutí navrhovaného prostorového regulativu:</p> <p>Žadatel navrhuje úpravu regulativu pro střechu vztahujícího se k ploše střešní roviny, tj. zvýšení půdorysné plochy vikýřů v celkovém souhrnu do 60%. Vikýře by byly součástí sedlové střechy, která bude zachována podle současného stavu.</p> <p>Úprava prostorového regulativu jak je výše popsán se uplatňuje ve vazbě na veřejné projednání změny ÚP Pištín, které proběhlo dne 14. 1. 2019.</p> <p>Záměr změny regulativu byl rovněž projednán bez připomínek v zastupitelstvu obce Pištín dne 4. 12. 2018.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Námitce se vyhovuje.</p> <p>Tento regulativ bude z návrhu změny č. 1 ÚP Pištín vypuštěn, neboť se jedná o nadpodrobnost ÚP, přičemž ve smyslu § 43 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Námitka je vyhodnocena kladně, neboť tento regulativ nebude změnou č. 1 ÚP Pištín nadále vyžadován. Posouzení konkrétního stavebního záměru pak bude předmětem navazujícího správního řízení.</p> <p>V souvislosti s odstraněním nadpodrobností ÚP z definice pojmů v kap. f) bylo dohodnuto, že budou odstraněny všechny prostorové regulativy pro typ střechy z této kapitoly</p> |
| <p>3.</p> | <p>Richard Polívka, Dasný 16, 373 41 Dasný</p> <p>a</p> <p>Eliška Polívková, Dasný 16, 373 41 Dasný</p> <p><u>Dne:</u></p> <p>15. 1. 2019</p> | <p><u>Vyjádření k navrhované změny v obci Pištín B1</u></p> <p>Územní plán obce Pištín v současné době plně respektuje veřejný zájem tím, že prostor B1 zahrnul do plochy určené pro rozvoj obce. Tedy obyvatel v něm žijících a potencionálně dalších, kteří toto zvažují. Tento prostor B1 je třeba správně chápat jako lokalitu určenou k bydlení s dobrým potenciálem pro budoucí výstavbu rodinných domů. Sám jsem tento důvod shledal jako podstatný při rozhodování, kde v budoucnu bydlet.</p> <p>Jako majitelé sousedního pozemku 343/2, 864 zásadně nesouhlasíme s navrhovanou změnou ÚP B1 na VS 24.</p> <p>Odůvodnění:</p> <ol style="list-style-type: none"> Investor v roce 2018 koupil tyto pozemky, ačkoli dobře věděl, že účel jeho využití je jiný, než aby dovolil rozvoj firmy směrem k bydlení a blíž k pozemkům rekreace. Právě proto se není možné smířit s tím, že se ke klidové zóně přiblíží strojírenská a skladovací plocha. V řešeném území B1 se nachází strom, Staročeská Hrušeň, |

| | | |
|--|-----------------------------------|---|
| | | <p>obvod kmenu 150 cm, která je zdravá a kterých je na území celého jihočeského kraje jen něco okolo 10 ks. V zimním období si cestu k tomuto stromu pravidelně nachází lesní zvěř, navíc tento strom je třeba zařadit do esteticky významných stromů, kdy k prohlášení za památný strom schází pouze jeho stáří. Ochranný prostor by měl být 10 m, kde by neměla být dovolená žádná stavební činnost. Foto z dnešního dne 14. 1. 2019 je přiložené.</p> <p>3. Geologické odůvodnění. Toto území v současné době plní funkci retence a vsakování dešťové vody v krajině, která je zdrojem pro podpovrchovou vodu. Tato voda je nezbytná pro zásobování místních studní. Vrstvy tvoří štěrk a písky, sedimenty, skrze které se pomalu vsakuje povrchová voda. B1 tento prostor řešil ideálně, zástavba 25% plochy by jistě neovlivnila negativně toto vsakování oproti vyasfaltované zpevněné ploše se skladovacími prostory. Touto navrhovanou změnu na VS 24 by nenávratně zmizela retence v této lokalitě a hrozil by nedostatek vody v sousedních rekreačních pozemcích.</p> <p>4. Dopravní odůvodnění je nasnadě. Firma Sahos je denně zásobována kamiony 6 dní v týdnu a těžká technika (jeřáby 28 T a VZvozy 5 T po dobu několika hodin) nakládají výrobky. Tím způsobují exhalace a nadměrný hluk, který je snesitelný jen díky tomu, že tento nakládací prostor je stíněn stávající budovou Sahos. Přemístěním a rozšířením výrobních prostor na hranici našeho pozemku by se nám i sousedům rozhodně zhoršily podmínky pro bydlení. Navíc by zřejmě byl nutný další výjezd nákladních automobilů, který by situaci v této lokalitě ještě více zhoršil. K tomuto záměru by bylo nutné nové DIO, které není nyní k dispozici ani jako studie. Dále není provedené měření hlukové zátěže po dobu 24 hodin a 15 pracovních dnů. Navíc by ani budování příjezdové komunikace nemělo dovolit životní prostředí s ohledem na výše popsany strom.</p> <p>5. Pokud by přeci jenom měla vzniknout požadovaná změna ÚP z B1 na VS 24, požadujeme, aby pozemky vyznačené v situaci, 343/8, resp. 333/3, resp. 337/2, resp. 337/5 sloužily jako území zeleně se stromy které dostatečně odstíní případný hluk a zajistí potřebnou minimální vsakovost území.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Námitce nelze vyhovět v bodě Ad1), v bodě Ad2) se námitce vyhovuje částečně.</p> <p>Předmět námítky zahrnuje více věcně odlišných požadavků, proto je odůvodnění rozděleno do dvou částí. Ad1) týkající se stromu Staročeské hrušky a Ad2) týkající se vymezení plochy výroby a skladování (VS24).</p> <p>Ad1)</p> <p>Pro ověření, zda je zmiňovaný strom Staročeské hrušky významným</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>či cenným stromem a vztahuje se na něj zákonná ochrana, bylo svoláno dohodovací jednání s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny, kterým je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí. Na tomto jednání ze dne 7. 2. 2019 bylo konstatováno, že se jedná o dřevinu s obecnou ochranou, tzn. nejedná se o památný strom či registrovaný významný krajinný prvek prohlášen zdejším orgánem ochrany přírody. S návrhem na vyhlášení do jedné z uvedených kategorií musí být podán podnět, který by byl posuzován AOPK ČR a vyhodnocen, zda je vhodný do některé z kategorií. S návrhem na vyhlášení musí souhlasit vlastník pozemku, kterým je spol. GREY CIRCLE a.s. Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající zastavitelné území v současně platném ÚP Pištín a změna č. 1 ÚP Pištín se týká pouze změny způsobu využití, nelze dostatečně operovat se zvláštní ochranou stromu, která nebyla vymezena. Situaci lze projednávat až v dalších stupních projektové dokumentace konkrétního záměru se stanovením podmínek. Rozhodování o kácení stromu spadá do kompetence obecnímu úřadu.</p> <p>Vzhledem k tomu, že strom Staročeské hrušky není veden jako významný krajinný prvek, interakční prvek či esteticky významný strom apod., nemůže být takto do ÚP, respektive změny č. 1 ÚP Pištín převzat.</p> <p>Ad2)</p> <p>Do plochy výroby a skladování (VS24) nebude zahrnut pozemek parc. č. 343/2 v k.ú Pištín, tzn. že zůstane vymezen dle platného ÚP Pištín v zastavitelné ploše bydlení (B1), avšak zbylé pozemky zůstanou na základě dohodovacího jednání ze dne 7. 2. 2019 vymezeny v ploše výroby a skladování (VS24).</p> <p>Pro plochy výroby a skladování jsou nepřipustné veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi), přičemž posouzení konkrétního stavebního záměru bude předmětem navazujícího správního řízení, stejně jako posouzení biologicky aktivní plochy pro vsakování srážkových vod, přičemž návrh změny č. 1 ÚP Pištín stanovuje pro plochy výroby a skladování (VS) maximální zastavěnost budovami 45% a celkovou zastavěnost 65%.</p> <p>Nutno doplnit, že rozhodnutí o pořízení ÚP a jeho změn a jejich vydávání je samostatnou působností obce, tedy záležitostí obce, kterou obec spravuje samostatně. Řešení ÚP musí tedy odpovídat představě o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva. Zda lze námitce vyhovět, záleží na posouzení mnoha faktorů, přičemž jedním ze základních je, zda odpovídá představě o koncepci řešení území a dalšího rozvoje obce. Zároveň je třeba vzít v potaz, že pořizovatel předkládá návrh ÚP a jeho změn zastupitelstvu na vydání a v případě, že zastupitelstvo</p> |
|--|--|

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>s předloženým návrhem ÚP nebo jeho změny nesouhlasí, vrátí dle § 54 odst. (3) pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.</p> <p>Zápis z výše uvedeného jednání, jakožto i vyjádření všech dotčených orgánů k procesu pořizování změny č. 1 ÚP Pištín v jednotlivých fázích pořizování, je součástí správního spisu, který bude v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Pištín.</p> |
| 4. | <p>Zdeněk Urban, Haklovy Dvory 2015, 370 05 České Budějovice</p> <p><u>Dne:</u> 21. 1. 2019</p> | <p>Námítka k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín</p> <p>Údaje o konkrétní ploše, ke které je námítka uplatněna (katastrální území, čísla pozemků, popis lokality) a přesný popis námítky:</p> <p>Jako vlastník pozemků parc. č. 18/1 a parc. č. 37/1 v k.ú. Pištín podávám tímto námítku k návrhu změny č. 1 Územního plánu Pištín (dále jen „změna č. 1 ÚP“) a to ve věci aktualizace hranic zastavěného území, která se mj. dotýká výše zmíněných pozemků, které jsou dle platného ÚP Pištín mimo zastavěné území a jsou zahrnuty do zastavitelné plochy smíšené obytné SO 20.</p> <p>V projednávané změně č. 1 ÚP jsem ovšem našel následující nesrovnalosti.</p> <p>V příloze odůvodnění změny č. 1 ÚP v kapitole <i>c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i> je uvedena zastavitelná plocha SO 20 Plocha smíšená obytná – v centrální části obce Pištín, navazuje na zastavěné území. Obsluha území - sjezdem ze silnice III. třídy.</p> <p>Avšak v kapitole <i>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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</i> je plocha SO 20 vypuštěna.</p> <p>Vzhledem k tomu, že došlo k aktualizaci hranice zastavěného území, nachází se nyní zastavitelná plocha SO 20 v zastavěném území, avšak není zcela zřejmé, zda má být tato plocha nadále návrhová a to i vzhledem k tomu, že se na ní v současné době nenachází žádná nemovitost, a nebo má být změněna na stavovou plochu smíšenou obytnou, která ovšem není nikde v územním plánu definována, respektive pro ni jak platný územní plán, tak návrh změny č. 1 územního plánu nestanovuje vlastní způsob využití, neboť způsob využití ploch smíšených obytných v kap. f) je stanoven pouze pro plochy návrhové.</p> <p>Požaduji, aby byl zachován způsob využití výše uvedených pozemků tak, jak tomu je a bylo doposud dle platného územního plánu Pištín a to ať bude zachována tato plocha jako plocha</p> |

| | |
|----------------------------|---|
| | <p>návrhová, příp. nově definovaná plocha stavová smíšená obytná.</p> <p>Pokud bude zachována jako plocha návrhová v zastavěném území, pak by měl být opraven i text vztahující se k této ploše. Mělo by tam být uvedeno, že je součástí zastavěného území, nikoliv že na něj navazuje.</p> |
| <u>Vyhodnocení:</u> | <p>Námítce se vyhovuje.</p> <p>Pozemky parc. č. 18/1 a 37/1 v k.ú. Pištín se změnou č. 1 ÚP Pištín nemění, tzn. zůstávají i nadále vymezeny v zastavitelné ploše smíšené obytné (SO20).</p> <p>Plocha SO20 je vymezena v souladu s platným ÚP v kap. c) návrhu změny č. 1 ÚP Pištín ve výčtu zastavitelných ploch k.ú. Pištín, přičemž změnou č. 1 ÚP Pištín byla pouze vyškrtnuta výměra této plochy. Z kap. f) byly informace o ploše SO20 vyškrtnuty z důvodu, že se v ÚP Pištín nacházely duplicitně, a to právě v kap. c). Důvodem vyškrtnutí této plochy z kap. f) tudíž není změna způsobu využití této plochy, ani zahrnutí plochy SO20 do zastavěného území.</p> <p>Jak je avizováno v námitce, změnou č. 1 ÚP Pištín došlo k aktualizaci zastavěného území, přičemž zastavitelná plocha SO20 je změnou č. 1 ÚP Pištín taktéž zahrnuta do zastavěného území.</p> <p>Avšak platný ÚP Pištín ani návrh změny č. 1 ÚP Pištín pro veřejné projednání neobsahuje stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro stávající plochy smíšené obytné (SO), respektive pro plochy SO – stav. Toto bude v návrhu změny č. 1 ÚP Pištín napraveno tak, že do kap. f) bude ke způsobu využití ploch smíšených obytných doplněn taktéž „stav“. Podmínky využití této plochy se tudíž nemění.</p> |

o) **vypořádání připomínek**

V rámci společného jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Pištín bylo uplatněno 9 připomínek dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona:

| <u>Č.</u> | <u>Autor:</u> | <u>Autentický text + vyhodnocení:</u> |
|------------------|--|---|
| 1. | <p>Commercial Area s.r.o. Čelakovského sady 1580/4, 110 00 Praha 1</p> <p><u>Dne:</u> 13. 4. 2017</p> | <p>Věc. Připomínka ke změně č. 1 ÚP Pištín</p> <p><u>Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele:</u> Zemědělská půda navržená k bytové výstavbě a k funkci veřejného prostoru</p> <p><u>Údaje o navrhované změně využití ploch na území k.ú. Češnovice:</u> Úprava platného územního plánu spočívající ve zmenšení veřejného prostoru VP 28 podél komunikace III/145, zmenšení veřejného prostoru VP 28 podél komunikace I/20 (alespoň na</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | <p>funkci zahrad), zrušení VP pod VN a změnu části SO 27 (vymezenou územní studií viz příloha) pozemků určených pro smíšené obytné – na funkci občanské vybavenosti.</p> <p>Současně žádáme o možnost zvážení připuštění výstavby 2. NP alespoň v části území řešeného územní studií.</p> <p><u>Důvody pro zpracování změny ÚP Pištín:</u></p> <p>Na území byla zpracována územní studie, která prověřila využití řešené lokality. Závěrem vzešly požadavky na drobné úpravy územního plánu.</p> <p>Návrh úhrady nákladů na pořízení změny ÚP Pištín:</p> <p>Náklady na pořízení i zpracování změny uhradí Commercial Area s.r.o.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Připomínce se vyhovuje v části Ad 1), v části Ad 2) nelze připomínce vyhovět.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Předmět námítky zahrnuje více věcně odlišných požadavků, proto je odůvodnění rozděleno do dvou částí.</p> <p>Ad 1)</p> <p>V rámci dohodovacího jednání ze dne 13. 7. 2017 bylo dohodnuto, že část pozemku parc. č. 212/16 v k.ú. Češnovice, která je součástí plochy se způsobem využití plochy smíšené obytné (SO27) bude zařazena do plochy občanského vybavení (OV). Jedná se pouze o změnu způsobu využití již vymezených zastavitelných ploch. Plochy veřejného prostranství (VP28) zůstanou vymezeny dle platného ÚP Pištín. V ploše OV jsou stanoveny regulativy pro výstavbu, kde je mimo jiné stanovena výška budov na 2 nadzemní podlaží + podkroví. Z tohoto důvodu je požadavek na zvážení připuštění výstavby 2. NP nadbytečný.</p> <p>Ad 2)</p> <p>Pro danou plochu v k.ú. Češnovice je dle ÚP Pištín stanovena podmínka pořízení územní studie, která se v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v současné době nezpracovává. Aby mohlo být požadavku na zmenšení plochy veřejného prostranství (VP28) podél silnice II/145 a silnice I/20 a požadavku na zrušení plochy veřejného prostranství VP28 pod elektrickým vedením včetně jeho ochranného pásma vyhověno, musí být předložena souhlasná stanoviska majitele výše uvedených komunikací pro možnost zúžení ochranného pásma zeleně a provozovatele elektrického vedení k vypuštění plochy VP pod elektrickým vedením.</p> |
| <p>2.</p> | <p>ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10</p> | <p>Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín podle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění</p> <p>Vážení, ČEPS, a.s. jako provozovatel Přenosové soustavy ČR, dle</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| | <p><u>Dne:</u> 18. 4. 2017</p> | <p>Energetického zákona a tedy jako oprávněný investor, dle ustanovení Stavebního zákona, podává tímto připomínku k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín.</p> <p>Připomínka se týká vymezení koridoru pro rozvojový záměr vedení ZVN 400 kV Kočín-Dasný označený v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jako Ee37.</p> <p>Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu republikového významu, považujeme naši připomínku jako opodstatněnou a žádáme o vymezení koridoru v šíři 400m.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Připomínce nelze vyhovět.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Koridor pro rozvojový záměr vedení ZVN 400 kV Kočín – Dasný, označený v ZUR jako Ee37 ve správním území obce Pištín nebude předmětem změny č. 1 ÚP Pištín, přičemž tento koridor bude součástí řešení další změny ÚP Pištín, tj. změny č. 2 ÚP Pištín, jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Pištín na svém zasedání ze dne 9. 5. 2018 usnesením č. 14/4/2018.</p> |
| <p>3.</p> | <p>Zemědělské obchodní družstvo „BLATA“ Sedlec – Milan Pešek, předseda</p> <p><u>Dne:</u> 19. 4. 2017</p> | <p>Věc: Uplatnění připomínky k územnímu plánu obce Pištín.</p> <p>Obracíme se na Vás ve věci uplatnění připomínky k územnímu plánu obce Pištín.</p> <p>Na parcele č. 676/12 a 676/15 v k.ú. Pištín vlastníme zemědělské stavby a počítáme do budoucna s jejich rekonstrukcí, neboť tyto objekty jsou již zastaralé.</p> <p>Dále máme v záměru stavbu stáje pro odchov mladého dobytka. Proto Vás žádáme, aby toto bylo v územním plánu zohledněno z důvodu ochranného pásma.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Připomínce nelze vyhovět.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Ochranné pásmo zemědělského areálu pro odchov mladého dobytka nelze v návrhu změny č. 1 ÚP Pištín vymezit na základě předpokládaného budoucího záměru. Rozhodnutí o ochranném pásmu vydává příslušný stavební úřad formou územního rozhodnutí v souladu s § 77 a § 83 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a až takto vymezené ochranné pásmo může být dále převzato do ÚP.</p> |
| <p>4.</p> | <p>Ing. Ivan Nestával, Lipová 1104, 373 41 Hluboká nad Vlt.</p> <p>Mgr. Petr Čech, Fügnerova 370, 373 41 Hluboká nad Vlt.</p> | <p>Věc: Námitka k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín v k.ú. Pištín, Češnovice a Pašice</p> <p>Dne 5. 4. 2017 jsme se seznámili s návrhem změny č. 1 územního plánu Pištín v k.ú. Pištín, Češnovice a Pašice.</p> <p>Bohužel zde nejsou zohledněny naše požadované změny, o které jsme dne 3. 11. 2014 požádali, tedy o změnu územního plánu, podáno v obci Pištín, k.ú. Češnovice, týkající se pozemku p.č. 1890/9, který je v našem vlastnictví.</p> <p>V této žádosti uvádíme, aby náš pozemek p.č. 1890/9 v k.ú. Češnovice, LV 474 byl v zastavitelném území.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Ing. Jiří Fořt, U Stadionu 526, 373 44 Zliv</p> <p><u>Dne:</u> 21. 4. 2017</p> | <p>Zastupitelstvo obce Pištín na svém jednání dne 5. 12. 2016 projednalo naši žádost vztahující se k požadované změně ÚP a s námi navrhovanou změnou souhlasí.</p> <p>Náš pozemek není využíván k zemědělským účelům.</p> <p>Kvalita životního prostředí v Zálužicích je velmi kvalitní a tedy velmi vhodná pro rodinné bydlení. Přípojka elektrického vedení je na místě. Dnešní dokonalé domovní čističky odpadních vod životní prostředí v žádném případě neohrozí. Vodních zemních zdrojů je na pozemku dostatek.</p> <p>Náš pozemek bychom rádi využili k zástavbě RD. Ve stavebním záměru budeme respektovat stávající i nový uzemní plán.</p> <p>Za kladné vyřízení námítky děkujeme.</p> |
| <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Připomínce se vyhovuje částečně.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>V místní části Zálužice v k.ú. Češnovice je vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které nebyly doposud využity. Nenaplněnost stávajících navržených zastavitelných ploch pro bydlení konstatoval pořizovatel ve zprávě o uplatňování ÚP a zpracovatel změny č. 1 ÚP Pištín Ing. Vlastimil Smítka v návrhu změny č. 1 ÚP. Stejný důvod konstatoval také Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „KÚJČK OZZL“) na dohadovacím jednání ze dne 17. 7. 2017.</p> <p>Zejména z výše uvedených důvodů nabídla obec alternativu, kterou je vymezení části pozemku parc. č. 1890/9 a současně také části pozemku parc. č. 1890/8 v k.ú. Češnovice v ploše bydlení směnou za zastavitelné části pozemků v ploše bydlení (B5) podél plochy se způsobem využití veřejné prostranství (VP6) v k.ú. Pištín.</p> <p>Důvodem směny částí pozemků v ploše B5 v k.ú. Pištín je přitom zejména skutečnost, že je pro plochu B5 stanovena v územním plánu Pištín podmínka zpracování územní studie, a to mimo jiné pro celou plochu B5 o rozloze téměř 5 ha, o jejíž pořízení však doposud nebylo zažádáno, přičemž ÚP Pištín nabyt účinnosti 28. 11. 2011. Výstavba v této ploše tudíž nebyla doposud započata. Obec přitom spatřuje jako podstatný důvod složité vlastnické vztahy, zejména vysoký počet vlastníků pozemků v této ploše.</p> <p>Dále ÚP stanovuje podmínku pořízení územní studie do 10 let od vydání ÚP Pištín, přičemž nelze s jistotou říci, že po uplynutí této lhůty bude v ploše B5 započata výstavba a tyto plochy budou využity s odkazem na zmiňovaný vysoký počet vlastníků a nutnost dodržení zákonných povinností pro výstavbu (např. napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu).</p> <p>S vymezením částí pozemků parc. č. 1890/8 a 1890/9 v k.ú. Češnovice v zastavitelné ploše bydlení (B) směnou za části</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>pozemků v k.ú. Pištín, které jsou dle územního plánu Pištín vymezené v ploše bydlení (B5) podél plochy se způsobem využití veřejné prostranství (VP6) souhlasí také KÚJČK OZZL. To znamená, že části pozemků v ploše B5 podél plochy VP6 budou následně navraceny do zemědělského půdního fondu, tj. vymezeny v ploše zemědělské, a to o výměře minimálně rovné ploše, ve které budou nově vymezeny předmětné pozemky parc. č. 1890/8 a 1890/9 v ploše bydlení (viz zápis ze dne 11. 7. 2018, který je součástí správního spisu, který bude v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Pištín).</p> <p>Z výše uvedených důvodů bude umožněna výstavba vymezením částí pozemků parc. č. 1890/8 a 1890/9 v k.ú. Češnovice v ploše bydlení, o kterou projeví vlastníci těchto pozemků zájem, přičemž důvodem pro nezařazení celého pozemku parc. č. 1890/9 a současně také pozemku parc. č. 1890/8 v k.ú. Češnovice do plochy bydlení je to, že se předmětné pozemky nachází z části v aktivní zóně záplavového území, kde je dle Politiky územního rozvoje ve znění 1. aktualizace, kap. 2., odst. (26) stanoveno, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích lze jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.</p> |
| 5. | <p>Vilém Friš, Češnovice 14, 373 41 Pištín</p> <p><u>Dne:</u> 27. 4. 2017</p> | <p>Věc: připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín v katastrálních územích Pištín, Češnovice a Pašice – ke zn. OÚP/2017/O-278/St-V</p> <p>Jakožto fyzická osoba dotčená územním plánem obce Pištín v k.ú. Pištín, Češnovice a Pašice a jeho návrhem jeho změny č. 1 uplatňuji tyto své připomínky:</p> <p>Jsem výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 13/1 – trvalý travní porost, pozemku parc. st. č. 67/3 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou budovy bez čísla popisného a pozemku parc. č. 13/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou garáže, vše v k.ú. Češnovice, obec Pištín a zapsáno na LV č. 481 pro k.ú. Češnovice, obec Pištín.</p> <p>Dne 3. 3. 2017 jsem uzavřel jakožto osoba budoucí povinná s Obcí Pištín jako osobou budoucí oprávněnou Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti podle ustan. § 1785 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění. Předmětem služebnosti je služebnost inženýrské sítě (kanalizace) jako věcného práva spočívající ve zřízení, užívání, opravy, modernizaci, zlepšení její výkonnosti a její nezbytné údržby.</p> <p>Technický výkres s vyznačením trasy splaškové kanalizace tvoří podle čl. I. odst. 3 in fine nedílnou přílohu shora určené smlouvy. Územní plán obce Pištín ani návrh změny č. 1 územního plánu obce Pištín umístěný na webových stránkách neobsahuje zakreslení vedení splaškové kanalizace po obvodu pozemku parc. č. 13/1 v k.ú. Pištín tak, jak je uvedeno ve</p> |

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | | <p>Smlouvě o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ze dne 3. 3. 2017. Žádám proto, aby Územní plán obce Pištín včetně jeho návrhu změny č. 1 obsahoval grafické znázornění trasy splaškové kanalizace podle shora určené smlouvy budoucí.</p> <p>Platný územní plán obce Pištín obsahuje zakres záplavového území v k.ú. Češnovice tak, že trasa navrženého záplavového území se těsně dotýká pozemku parc. č. 13/1 který vlastním. Tato situace reálně reaguje na zničující povodně v roce 2002. V návrhu změny č. 1 k předmětnému územnímu plánu však záplavová oblast protíná uprostřed pozemek parc. č. 13/1 a nemá s logikou historického vývoje ani predikcí budoucnosti nic společného. Žádám proto, aby hranice záplavového území byla ponechána v podobě, jak je uvedeno v platném územním plánu.</p> <p>Pozemek parc. č. 13/1 v k.ú. Češnovice je dle platného územního plánu částečně určen jako plocha obytná a z části jako veřejné prostranství. Navrhují, aby plocha pozemku parc. č. 13/1 v k.ú. Češnovice označená v platném územním plánu z části jako veřejné prostranství a z části jako plocha obytná byla změněna v návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín na plochy smíšené obytné.</p> <p>Pro doplnění uvádím, že mapové podklady, do kterých je zakreslen návrh změny č. 1 územního plánu Pištín, neobsahuje v k.ú. Češnovice pozemek parc. st. č. 67/3 s jinou stavbou bez čp. nebo evidenčního, který je řádně uveden u Katastrálního pracoviště pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Přípomínce se vyhovuje v části Ad 4), částečně vyhovuje v části Ad 3) a Ad 2) a v části Ad 1) nelze připomínce vyhovět.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Předmět námítky zahrnuje více věcně odlišných požadavků, proto je odůvodnění rozděleno do tří částí.</p> <p>Ad 1)</p> <p>Požadavek na vymezení trasy splaškové kanalizace je nadbytečný. Ve změně č. 1 ÚP Pištín je pro plochy se způsobem využití plochy smíšené obytné (SO) a plochy veřejných prostranství (VP), kterých jsou dle části vyhodnocení Ad3) předmětné pozemky součástí, veřejná infrastruktura přípustná. Taktéž je veřejná infrastruktura přípustná i pro plochy bydlení (B), ve které se předmětné pozemky nacházejí dle platného ÚP Pištín.</p> <p>Ad 2)</p> <p>Požadavku na ponechání hranice záplavového území Q_{2002} se vyhovuje, přičemž je třeba konstatovat, že je v současné době v platnosti hranice záplavového území Q_{100}, která byla stanovena Krajským úřadem Jihočeský kraj, odborem životního</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>prostředí, zemědělství a lesnictví podle § 66 odst. 1 vodního zákona a která podle § 66 odst. 2 vodního zákona vymezuje také aktivní zónu záplavového území, a to v rozsahu dle dokumentace „Bezdravský potok – záplavová území“ s účinností od 29. 6. 2011, a která byla do změny č. 1 ÚP Pištín převzata.</p> <p>Hranice záplavového území Q₂₀₀₂ zůstává v návrhu změny č. 1 ÚP Pištín ponechána jako limit využití území. Hranice záplavového území Q₂₀₀₂ přitom není předmětem řešení změny č. 1 ÚP Pištín, z tohoto důvodu lze konstatovat, že je připomínka v této části nadbytečná.</p> <p>Ad 3)</p> <p>Část pozemku parc. č. 13/1 v k.ú. Češnovice vymezená v ploše VP10 je dle platného ÚP Pištín součástí zastavitelného území, avšak nachází se v celé své ploše v záplavovém území Q₁₀₀, tudíž není vhodné vymezovat tuto část pozemku v ploše pro bydlení, zároveň je v obci vymezen dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Z těchto důvodů byla dohodnuta s odborem ochrany životního prostředí, zemědělství a lesnictví Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OOŽP“) tato alternativa:</p> <p>Část pozemku parc. č. 13/1 v k.ú. Češnovice vymezená ve stávajícím zastavěném území v ploše bydlení (B) bude vzhledem ke stávajícímu využití budov vymezena v ploše smíšené obytné (SO). Jedná se o změnu způsobu využití již stávající plochy. Zbylá část pozemku parc. č. 13/1 v k.ú. Češnovice v ploše se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP10) bude vymezena v ploše bydlení – zahrady při dodržení podmínek OOŽP, které požaduje dodržení následujících podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha bydlení – zahrady bude vymezena ve změně č. 1 ÚP Pištín min. 10 m od osy toku Břehovského potoka, jakožto významného krajinného prvku ze zákona, - ve způsobu využití plochy bydlení - zahrady nebudou situovány nové stavby, přípustné mohou být objekty drobné zahradní architektury (altány, skleníky, pergoly, sklady zahradního nářadí, kolny na dříví apod.). - u severovýchodního rohu pozemku je vymezen interakční prvek IP Břehovský potok I. (podmáčené luční lado s dřevinnými nárosty podél Břehovského potoka napájající Češnovický rybník), který musí být zachován. <p>Ad 4)</p> <p>V návrhu změny č. 1 ÚP Pištín bude aktualizovaná katastrální mapa.</p> |
| 6. | <p>Zdeněk Urban, Haklovy Dvory 2015, 370 05 České Budějovice</p> <p><u>Dne:</u> 1.5. 2017</p> | <p>Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín</p> <p>Jako vlastník pozemku parc. č. 1919/7 v k.ú. Pašice podávám tímto připomínku k návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín (dále jen „změna č. 1 ÚP Pištín“), a to ve věci navržené změny způsobu využití plochy, která zahrnuje pozemky parc. č. 1930/1, 1919/8 a st. 83/2 v k.ú. Pašice, a tedy téměř bezprostředně</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>obklopuje pozemek v mém vlastnictví (viz výše).</p> <p>Návrhem změny č. 1 ÚP je proti platnému územnímu plánu Pištín navržena změna způsobu využití v zastavěném území, a to z části plochy bydlení – stav (B) na plochu smíšenou obytnou (SO). V plochách smíšených obytných (SO) je dle podmínek využití stanovených v platném územním plánu Pištín mj. přípustné: „nerušící výroba, služby, zemědělství..“.</p> <p>V současné době již na pozemcích parc. č. 1930/1, 1919/8 a st. 83/2 v k.ú. Pašice, na nichž je v rámci změny č. 1 ÚP navržena změna způsobu využití z B na SO, probíhají činnosti mající charakter podnikatelských aktivit, které jsou nyní dle podmínek územního plánu přípustné pouze v plochách výroby a skladování, resp. v plochách zemědělských. Pro ilustraci přikládám letecký snímek, ze kterého je patrné současné využívání pozemků řešených ve změně č. 1 ÚP, a to pro účely uskladnění zemědělských strojů a pastviny dobytka, rovněž je patrné i využití dalšího objektu na sousedním pozemku zajišťující opravy automobilů. Právě z tohoto současného užívání pozemků, které není v souladu s podmínkami stanovenými platným územním plánem, vyplývá moje obava, že v důsledku vydání a účinnosti změny č. 1 ÚP v předložené podobě bude ze strany vlastníků snaha o legalizaci právě těchto činností.</p> <p>Jako majitel sousedního pozemku žádám, aby pozemky parc. č. 1930/1, 1919/8 a st. 83/2 v k.ú. Pašice nadále zůstaly součástí plochy bydlení (B), tj. aby byl zachován stávající způsob využití dle platného územního plánu Pištín, neboť navržená změna způsobu využití není v souladu s úkoly a cíli územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v pl. znění, a to především v kontextu s § 20 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v pl. znění, kde je uvedeno: <i>“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 umístování staveb na nich, které neohrožuje kvalitu prostředí a hodnotu území“</i>.</p> <p>V případě, že nebude vyhověno mému požadavku na ponechání způsobu využití B, pak uplatňuji k navržené změně způsobu využití na SO z hlediska mých vlastnických práv k pozemku parc. č. 1919/7 v k.ú. Pašice následující požadavky:</p> <p>1. požadavek doplnit do podmínek tohoto způsobu využití jako nepřípustné:</p> <ul style="list-style-type: none"> - provozovny, které svým vlivem na životní prostředí přesahují na hranici svého areálu stanovené hygienické limity, příp. vyvolávají dopravu nepřiměřenou svým druhem, frekvencí a kapacitou danému prostředí; - takové činnosti (popřípadě děje), jejichž negativní působky (účinky a vlivy) omezují, obtěžují a ohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedů nad míru obvyklou a přípustnou, |
|--|--|--|

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | | <p>zejména činnosti zemědělské;</p> <ul style="list-style-type: none"> - veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně; - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, pokud neslouží potřebám vyvolaných přípustným využitím dané plochy; - zařízení dopravních služeb a autobazary, zejména: <ul style="list-style-type: none"> o servisy, opravny, myčky, o čerpací stanice pohonných hmot včetně zařízení pro manipulaci a nakládání s nimi (např. překladiště, stáčírny, mycí rampy, odpařovací stanice), o autoopravny, bazary. <p>2. požadavek opětovně projednat upravené podmínky nepřipustného využití v SO dle bodu 1. výše v textu s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany zdraví, tj. Krajskou hygienickou stanicí Jihočeského kraje, do jehož kompetencí spadá formulace či odsouhlasení podmínek stanovených pro činnosti a děje, které jsou přípustné v plochách bezprostředně navazujících na plochy bydlení, tj. včetně posouzení vhodnosti přípustnosti jednotlivých funkcí bez negativního dopadu na navrhované plochy bydlení.</p> <p>V současné době nabízím pozemek p.č. 1919/7 k prodeji, a to pro účely bydlení v souladu s platným územním plánem Pištín, a mám, dle mého názoru, opodstatněnou obavu, že v případě nevyhovění mé připomínce dojde ke zmaření případného prodeje a nevratnému znehodnocení mého pozemku.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Připomínce se vyhovuje.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>V rámci dohádovacího jednání ze dne 13. 7. 2017 bylo dohodnuto, že pozemky parc. č. 1930/1, 1919/8 a st. 83/2 v k.ú. Pašice zůstanou ponechány v ploše se způsobem využití plochy bydlení (B) dle platného ÚP Pištín. Tzn., že předmětné pozemky nebudou součástí území řešeného změnou č. 1 ÚP Pištín.</p> <p>Výše uvedené pozemky se nachází uvnitř současně zastavěného území v ploše se způsobem využití plochy bydlení (B) a jsou obklopeny zastavitelnými plochami pro bydlení (B5), (B6) a (B7) a stávajícími plochami pro bydlení (B), jedná se tak o zástavbu pro čisté bydlení. Není proto vhodné do ploch určených ÚP k čistému bydlení včleňovat jiný způsob využití. ÚP Pištín stanovuje základní předpoklady vývoje obce a jedním z nich je především rozvoj bydlení v rodinných domech.</p> <p>Dále je třeba vzít v potaz, že pro plochu smíšenou obytnou (SO) jsou stanoveny podmínky využití, které umožňují realizovat obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení včetně zemědělství. Není proto vhodné tento způsob využití do čisté obytné zástavby včleňovat. I když je stanovena</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p>podmínka, že tyto činnosti nemají narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižovat tak kvalitu souvisejícího území, je překračování těchto limitů (např. prašnost, zápach apod.) komplikované dokazovat.</p> <p>Z výše uvedených důvodů bude ponechán způsob využití stávající plochy bydlení na předmětných pozemcích dle platného územního plánu Pištín.</p> |
| 7. | <p>Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4</p> <p><u>Dne:</u> 9. 5. 2017</p> | <p>Věc: <u>Návrh zm. č. 1 územního plánu Pištín</u></p> <p>ŘSD ČR zasílá následující vyjádření k návrhu zm. č. 1 územního plánu (dále jen ÚP) Pištín.</p> <p>ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady. Zpracovává vyjádření k ÚPD, která jsou podkladem pro stanovisko Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon).</p> <p>Správním územím obce Pištín prochází silnice I/20 a koridor pro plánovanou přeložku této komunikace.</p> <p>V roce 2008 byla firmou Pragoprojekt, a.s. zpracována Dokumentace pro územní rozhodnutí (dále DÚR) „I/20 Pištín – České Vrbné“. Tato DÚR byla posouzena z hlediska úsporných opatření a navržené úspory byly zapracovány v rámci projektu akce I/20 Pištín – České Vrbné, úprava DÚR. V současné době probíhá aktualizace DÚR „Pištín – České Vrbné“ a následně bude probíhat zpracování dokumentace pro stavební povolení. Územní rozhodnutí ještě není vydáno.</p> <p>Dále došlo ke zpracování studie „I/20 Pištín – České Vrbné, studie úprav MÚK Češnovice a MÚK České Vrbné“ (11/2016; BLAHOPROJEKT, s.r.o.), kterou je řešena i úprava MÚK Češnovice (a nahrazen tvar původní MÚK zpracovaný do výše uvedené DÚR).</p> <p>V roce 2016 byla zpracována technická studie „I/20 Písek – Pištín, uspořádání 2 + 1“ (Pragoprojekt, a.s.), která prověřila úpravu (modernizaci) stávající sil. I/20 s možností nového uspořádání této komunikace.</p> <p>V AZÚR Jihočeského kraje je pro silnici I/20 v úseku „Malovičky – Češnovice (křižovatka se silnicí II/145)“ územně chráněn koridor velice proměnné šíře se zúžením v Sedleci do koridoru podél stávající silnice, a to západně od zastavěného území Pištína. V úseku „Češnovice – Bavorovice“ je vymezen koridor pro 4-pruhovou silnici v nové stopě, východní obchvat obce Češnovice a Dasný v proměnné šířce 350 – 800 m.</p> <p>Již v dřívějších vyjádřeních k ÚPD Pištín jsme požadovali, aby byl v ÚP obce Pištín v úseku s navrženým uspořádáním 2+1</p> |

| | | |
|------------------|---|--|
| | | <p>vymezen koridor VPS silnice I/20 o min. šíři zahrnující silniční těleso, její budoucí silniční ochranné pásmo (tj. cca 60 m na každou stranu od osy silnice I. třídy) a stavby s výstavbou sil. I/20 související s tím, že osou koridoru bude trasa dle zpracované DÚR. Dále musí koridor šířkově navazovat na koridor vymezený na katastru sousedních obcí.</p> <p>V úseku, kde je navržena 4-pruhová komunikace musí být pro VPS sil. I/20, územně chráněn koridor v šíři 200 m (obalovou křivkou v min šíři 100 m od osy přilehlého jízdního pásu) s osou dle výše uvedené DÚR. Koridor musí být vymezen včetně staveb s přeložkou sil. I/20 souvisejících. Především musí být prověřena plocha pro MÚK Češnovice a vymezena dle výše uvedené studie z 11/2016 obalovou křivkou 100 m od osy přilehlého jízdního pásu.</p> <p>Návaznost šíře (a především osy) koridoru musí být zachována na hranicích katastru sousedních obcí.</p> <p><u>Požadavky na vymezení koridoru pro VPS sil. I/20 zůstávají i nadále v platnosti.</u></p> <p>Ke konkrétním plochám řešeným v návrhu zm. č. 1 ÚP Pištín nemáme připomínky.</p> |
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Připomínce nelze vyhovět.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Koridor silnice I/20 ve správním území obce Pištín nebude předmětem změny č. 1 ÚP Pištín, přičemž tento koridor bude součástí řešení další změny ÚP Pištín, tj. změny č. 2 ÚP Pištín, jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo obce Pištín na svém zasedání ze dne 9. 5. 2018 usnesením č. 14/4/2018.</p> |
| <p>8.</p> | <p>Dušan Hilovský, Pištín 35, 373 46 Pištín</p> <p><u>Dne:</u> 9. 5. 2017</p> | <p>Věc: Námitka vlastníka pozemků a staveb proti návrhu změny č. 1 územního plánu Pištín.</p> <p>Jako vlastník pozemků a staveb dle katastru nemovitostí Listu vlastnictví č. 374 k.ú. Pištín postrádám řešení protipovodňových opatření území v okolí Hostince na Dolánku – parc. č. 34, 827/2, 830, 829/1 a dalších. Kdy neustále se opakující záplavy ohrožují stavby v mém vlastnictví i sousední.</p> <p>Dále uvažovaným zastavěním pozemku parc. č. 348/2 k.ú. Pištín se výrazně zvýší ohrožení záplav, jelikož se tento pozemek v období dešťů promění na bažinu a záchytnou nádrž, ve které stojí několik týdnů voda. Hlavním důvodem je fakt, že toto místo je jeden z nejnižších bodů v obci, kam se v období dešťů slévá veškerá voda z okolí, která vzhledem k jílovému podloží nemá možnost vsaku. Z těchto důvodů požaduji přibrat znalce (nezaujatého – neovlivněného názory a zájmy dosavadního starosty obce Pištín) z oboru vodohospodářství, hydrologie či obdobného oboru k této věci příslušného, který jednoznačně stanoví zda-li zastavěním spojené s navýšením terénu parc. č.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | 348/2 k.ú. Pištín nedojde k ohrožení okolních stávajících staveb. Přílohou přikládám fotografie z období záplav z let 2009-2013 výše uvedeného území. |
| | <u>Vyhodnocení:</u> | <p>Přípomínce nelze vyhovět.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Pozemky pana Dušana Hilovského (parc. č. 34, 827/2, 830, 829/1 v k.ú. Pištín) a dále uváděný pozemek parc. č. 348/2 v k.ú. Pištín se nenacházejí v záplavovém území, území určené k rozlivům ani v území zvláštní povodně.</p> <p>Dle vyjádření Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, jako vodoprávního úřadu věcně a místně příslušného podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OOŽP“), ze dne 2. 8. 2017, je třeba řešit zaplavování předmětných pozemků na pozemku parc. č. 34 v k.ú. Pištín (vodní plocha dle KN) a realizací protipovodňových opatření v prostoru nad ním. Dále OOŽP avizoval, že proti výstavbě na pozemku parc. č. 348/2 v k.ú. Pištín nemá z hlediska vodohospodářských zájmů žádné námítky. Toto vyjádření OOŽP potvrdil dne 19. 10. 2017 na dohadovacím jednání.</p> <p>Dále je třeba konstatovat, že obec Pištín má pro celou obec zpracované projekty na stavby protipovodňových opatření, které se v rámci finančních možností realizují. Zároveň byly zkapacitněny mosty směrem na Pašice a na Zliv a bylo realizováno protipovodňové opatření na rybníku Štičín.</p> <p>Zároveň řešení protipovodňových opatření není předmětem změny č. 1 ÚP Pištín.</p> |
| 9. | <p>Václav Ficl, Pištín 124, 373 46 Pištín</p> <p><u>Dne:</u> 28. 11. 2016</p> | <p>Vážený zastupitelé obce Pištín,</p> <p>dne 7. 11. 2014 jsem požádal o změnu územního plánu pro obec Pištín, k.ú. Češnovice na pozemek p. č. 1890/8.</p> <p>Žádost jsem podával v dobré víře, že bude předložena při posuzování změny č. 1 ÚP Pištín. Na jednání zastupitelstva obce dne 24. 10. 2016 byl zpracovatelem předložen návrh zadání změny, tak jak bude předložen dotčeným orgánům k vyjádření. Vzhledem k tomu, že mnou požadovaná změna nebyla zpracovatelem podpořena a tudíž nebude zřejmě posouzena, odvolávám se tímto a požaduji, aby mnou požadovaná změna byla zahrnuta do dalšího procesu posuzování.</p> <p>Výše uvedený pozemek je historicky v majetku naší rodiny. Nevlastníme žádné další pozemky v blízkosti zastavěného území, které by více vyhovovali našemu záměru. Zachování pozemků, které naše rodina vlastní je pro nás prvořadou prioritou. Rádi bychom na jeho části vystavěli bydlení pro členy naší rodiny. Pozemek není určen k prodeji a nepředpokládáme, že by byl nadále převáděn. Věřím, že mé důvody pochopíte a při schvalování změny č. 1 touto mou žádost podpoříte.</p> |

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | <p><u>Vyhodnocení:</u></p> | <p>Přípomínce se vyhovuje částečně.</p> <p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>Přípomínka byla podána dne 28. 11. 2016 mimo zákonem stanovenou lhůtu, která byla v rámci veřejného vystavení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Pištín stanovena od 10. 8. 2015 do 10. 9. 2015. Zároveň nebyla připomínka uplatněna ani k návrhu změny č. 1 ÚP Pištín, dle § 50 stavebního zákona, tj. ke společnému jednání. V rámci společného jednání byla lhůta pro uplatňování stanovisek a připomínek stanovena od 20. 3. 2017 do 9. 5. 2017.</p> <p>Tato připomínka však byla po domluvě s obcí vyhodnocena z důvodu, že obec Pištín již tento požadavek řešila, a to v rámci své samostatné působnosti a v souladu s vyhodnocováním připomínky č. 4 výše. Tato připomínka je tudíž vyhodnocena obdobně jako připomínka č. 4, a to v souladu se zápisem s Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ze dne 11. 7. 2018, který je součástí správního spisu, který bude v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Pištín.</p> <p>V souladu s tímto zápisem bude část pozemku parc. č. 1890/8 a současně také část pozemku parc. č. 1890/9 v k.ú. Češnovice vymezena v zastavitelné ploše bydlení, a to směnou za části pozemků v k.ú. Pištín vymezené dle územního plánu Pištín v ploše bydlení (B5) podél plochy veřejného prostranství (VP6) o výměře minimálně rovné ploše, ve které budou nově vymezeny předmětné pozemky parc. č. 1890/8 a 1890/9 v ploše bydlení.</p> <p>Směněné části pozemků v ploše B5 podél plochy VP6 v k.ú. Pištín budou následně navraceny do zemědělského půdního fondu, tj. vymezeny v ploše zemědělské.</p> <p>Z důvodů uvedených ve vyhodnocení připomínky č. 4 a v souladu se zápisem ze dne 11. 7. 2018 bude umožněna výstavba vymezením částí pozemků parc. č. 1890/8 a 1890/9 v k.ú. Češnovice v ploše bydlení, o kterou projeví vlastníci těchto pozemků zájem, přičemž důvodem pro nezařazení celého pozemku parc. č. 1890/8 a současně také pozemku parc. č. 1890/9 v k.ú. Češnovice do plochy bydlení je to, že se předmětné pozemky nachází z části v aktivní zóně záplavového území, kde je dle Politiky územního rozvoje ve znění 1. aktualizace, kap. 2., odst. (26) stanoveno, že vyznačovat zastavitelné plochy v záplavových územích lze jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.</p> |
|--|-----------------------------------|--|

V rámci veřejného projednání byla k návrhu změny č. 1 ÚP Pištín uplatněna jedna připomínka.

| <u>Č.</u> | <u>Autor:</u> | <u>Autentický text + vyhodnocení:</u> |
|-----------|---|--|
| 1. | <p>Dana Žofková, Pištín – Zálužice 10, 373 41 Hluboká nad Vltavou</p> <p>Dne: 15. 1. 2019</p> | <p>Věc: Návrh na pořízení změny územního plánu</p> <p>V souladu s ustanovením § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)</p> <p>I. Identifikační údaje navrhovatele, který podává návrh na pořízení změny územního plánu, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě Dana Žofková (vlastník)</p> <p>██████████</p> <p>Pištín – Zálužice 10 373 41 Hluboká nad Vltavou Tel. ██████████ E-mail: ██████████</p> <p>katastrální území: Češnovice (721093) parcelní číslo: 1859/6 výměra: 7594</p> <p>Výčet pozemků bude uveden přesným zákresem hranice řešené plochy na podkladu katastrální mapy, který se připojí v samostatné příloze.</p> <p>Jedná se o změnu způsobu využití plochy zemědělské na plochy bydlení na části pozemku č. 1859/6.</p> |
| | <u>Vyhodnocení:</u> | <p>Připomínce nelze vyhovět.</p> <p>Na základě požadavků dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny nelze vyhovět požadavku na rozšíření plochy pro bydlení v k.ú. Češnovice, místní části Zálužice. Již v předchozích jednáních se jak odbor ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OOŽP“), tak Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „OZZL“) negativně vyjadřovaly k rozšiřování zástavby v k.ú. Češnovice, místní části Zálužice. Rozšíření zastavitelné plochy bydlení (B35) předcházela jednání s obcí a OZZL. Na dohodovacím jednání ze dne 11. 7. 2018 pak byla odsouhlasena obcí navržená směna části zastavitelných ploch bydlení (B5) v k.ú. Pištín, které byly navraceny do zemědělského půdního fondu, respektive vymezeny v ploše zemědělské (Z), přičemž na základě této směny bylo možné vymezit v Zálužicích zastavitelnou plochu pro bydlení (B35). V rámci veřejného projednání pak</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>souhlasil OOŽP ve svém stanovisku zn. OOZP/14129/2018 Do s rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení (B35) za podmínky, že bude zamezeno dalšímu rozvíjení zástavby v Zálužicích.</p> <p>V rámci dohodovacího jednání ze dne 7. 2. 2019 OOŽP uvedl, že současné zastavitelné území vymezené v platném ÚP Pištín je přímo zarovnáno. V případě vyhovění připomínky by zastavitelná plocha zasahovala nebezpečně do volné krajiny, čímž by byl narušen krajinný ráz území (dle ust. § 12 odst. 2 zákona). Volné plochy za zastavěných územím plynule navazují na skladební prvky plánu ÚSES – IP U Zálužic (liniová výsadba dubů v loukách), LBC vložené na vodní a nivní osy NRBK 119. Krajinný ráz je dán přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa či oblasti a je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotou, a právě tímto záměrem plochy pro bydlení dojde k narušení harmonického měřítka a vztahů v krajině, defragmentace krajiny a nerespektování cílové charakteristiky krajiny. Zástavba bude mít významný střet s přírodními charakteristikami území a může se jednat o nebezpečný precedent další nekontrolovatelné zástavby do přírodních prvků v krajině bez uzavřené hranice. S takto vybihanou plochou bydlení do volné přírodní krajiny a nivy rybníka nelze souhlasit. Zároveň podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) lze vymezovat další zastavitelné plochy po prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, což avizoval jak pořizovatel ve zprávě o uplatňování ÚP, tak zpracovatel změny ÚP, Ing. Vlastimil Smítka.</p> <p>Z obdobných důvodů nesouhlasil s rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení ani OZZL viz zápis z jednání ze dne 8. 3. 2019. K nesouhlasu s rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení bylo dále doplněno, že místní část Zálužice je zároveň situovaná v přímé blízkosti rybníka Bezdrev a převážná část této lokality se nachází v záplavovém území s periodicitou 100 let (Q_{100}), přičemž dle Politiky územního rozvoje ve znění 1. aktualizace, kap. 2., odst. (26) je stanoveno, že vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu lze jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Pozemek parc. č. 1859/6 se přitom nachází z převážné části v záplavovém území Q_{100}, zejména ze severní strany, avšak sousední pozemek parc. č. 1859/9 se nachází téměř zcela v záplavovém území a další navazující pozemky severním a východním směrem jsou již situované v záplavovém území zcela (viz koordinační výkres). Není tedy vhodné, aby se tato část obce dále rozšiřovala do záplavového území, a to i s přihlédnutím k výše uvedenému, zejména k roztržitosti případně nově vzniklé zástavby a fragmentaci</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>volné krajiny. V současné době je přítom území vymezené k zástavbě tvořeno uceleným blokem, což uvedl jak OOŽP, tak OZZL a zemědělskou plochu (Z) je tak možné uceleně obhospodařovat.</p> <p>Z uvedených důvodů nelze připustit rozšíření plochy bydlení v této lokalitě.</p> <p>Zápis z výše uvedených jednání, jakožto i vyjádření všech dotčených orgánů k procesu pořizování ÚP v jednotlivých fázích pořizování, jsou součástí správního spisu, který bude v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Pištín.</p> |
|--|--|---|

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 1 ÚP Pištín je v souladu § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena u obce Pištín, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 1 ÚP Pištín a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na webových stránkách města České Budějovice <http://www.c-budejovice.cz>. a webových stránkách obce Pištín <https://www.pistin.cz/>.

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Jaroslav Havel

starosta obce

.....
Tomáš Peterka

místostarosta obce