

**návrh zadání**

**územního plánu**

**JISTEBNICE**

verze: říjen 2019



pro projednání s dotčenými orgány,  
sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností  
dle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

<b>SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:</b>	<b>ZASTUPITELSTVO MĚSTA JISTEBNICE</b>
<b>URČENÝ ZASTUPITEL:</b>	Ing. Jiří Popelka
<b>DATUM SCHVÁLENÍ:</b>	
<b>ČÍSLO USNESENÍ:</b>	
<b>VYPRACOVAL:</b>	<b>MĚSTSKÝ ÚŘAD JISTEBNICE</b> ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou pořizovatele - Jolana Zahrádková
<b>PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA</b>	

## Obsah

Seznam použitých zkratk .....	3
Úvod .....	4
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....	5
a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	7
a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	7
a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona .....	8
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	8
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	8
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	9
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	9
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	9
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ..	10

## **Seznam použitých zkratek**

čp. – číslo popisné

k. ú. – katastrální území

NBC – nadregionální biocentrum

ORP – obec s rozšířenou působností

PUPFL – pozemek určený k plnění funkcí lesa

PÚR – politika územního rozvoje

RBC – regionální biocentrum

RBK – regionální biokoridor

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚS – územní studie

ÚSES – územní systém ekologické stability

VPO – veřejně prospěšné opatření

VPS – veřejně prospěšná stavba

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – zásady územního rozvoje

## Úvod

<b>KRAJ:</b>	<b>Jihočeský</b>
<b>OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ:</b>	Tábor
<b>OBEC:</b>	Jistebnice
<b>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:</b>	Božejovice Chlum u Jistebnice Cunkov Drahnětice Jistebnice Makov u Jistebnice Orlov u Jistebnice Padařov Plechov Pohoří u Jistebnice Svoříž Vlásenice u Makova Zvěstonín
<b>ROZLOHA SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:</b>	57,94 km <sup>2</sup>
<b>POČET OBYVATEL:</b>	2013 (2019)
<b>SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ:</b>	Nadějkov (k.ú. Brtec, Petříkovice, Nadějkov, Starcova Lhota) Sedlec-Prčice (k.ú. Sušetice, Jetřichovice, Vrchatice) Borotín (k.ú. Libenice u Tábora, Kamenná Lhota u Borotína, Píkov) Radkov (k.ú. Radkov u Tábora) Balkova Lhota (k.ú. Balkova Lhota) Meziříčí (k.ú. Meziříčí) Drhovice (k.ú. Drhovice) Opařany (k.ú. Oltyně, Olší u Opařan, Nové Dvory u Opařan) Božetice (k.ú. Božetice, Radihošť)

Zastupitelstvo města Jistebnice stanovuje pro zpracování návrhu územního plánu Jistebnice (dále jen „ÚP“) následující cíle a požadavky:

**a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

**POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 04. 2015 (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území města **není součástí:**

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

Návrh ÚP **musí vycházet z republikových priorit územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, definované v článku (14) – (32) PÚR.

---

**POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM**

Návrh ÚP musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR“). Zejména **ctít priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel kraje) stanovené v odst. (3), (4) a (5) ZÚR.

Ve správním území města **není** dle ZÚR **vymezena žádná rozvojová oblast či osa** republikového významu nebo nadmístního významu, ani žádná **specifická oblast** republikového nebo nadmístního významu.

Na správní území města **nezasahuje žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového významu.**

Na správní území města **zasahuje koridor pro technickou infrastrukturu:**

- **nadmístního významu v oblasti zásobování plynem Ep2 – VTL plynovod Olší - Jistebnice**

který musí být v ÚP vymezen v souladu se zásadami stanovenými v odst. (33) ZÚR.

Správní území města zasahuje vymezený územní systém ekologické stability:

- nadregionální biocentrum NBC 54 Cunkovský hřbet;
- regionální biocentrum RBC 821 Velká hora;
- regionální biocentrum RBC 822 Bejšov;
- regionální biokoridor RBK 313 Cunkovský hřbet - Bejšov
- regionální biokoridor RBK 314 Bejšov – Velká hora;

které musí být v ÚP vymezeny v souladu se zásadami stanovenými v odst. (39) ZÚR.

Ve správním území města není vymezena žádná územní rezerva.

Návrh ÚP musí vycházet z upřesňujících územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje definované v odst. (46), (47) a (48) ZÚR.

Návrh ÚP musí vycházet z cílové charakteristiky krajiny – krajinný typ lesopолní, polní - včetně zásad pro činnost v území a rozhodování o změnách v území dle odst. (50) ZÚR.

Návrh ÚP musí v souladu s cíli a úkoly územního plánování respektovat požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury, zejména:

- v ÚP nesmí být vymezovány nové záměry, které by vyžadovaly zásahy do zemské kůry (např. plochy pro hlubinné vrty a důlní práce), které by mohly znehodnotit celistvost – homogenitu horninového masivu na území těchto obcí.

---

## POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Z ÚAP ORP Tábor, resp. z jejich IV. úplné aktualizace z roku 2016 vyplývají tyto problémy řešitelné na úrovni ÚPD:

PROBLÉM	POŽADAVEK NA ŘEŠENÍ
<b>brownfield – zámek Jístebnice</b>	navrhnout nové využití v ÚPD
<b>brownfield – zemědělský areál – Svoříž</b>	již rekonstruováno s novým zemědělským provozem
<b>brownfield – areál před závorami - Božejovice</b>	navrhnout nové využití v ÚPD
<b>brownfield – bývalá cihelna – Drahnětice</b>	objekty po demolici, příprava pro nové využití
<b>brownfield – zemědělský areál – Hůrka</b>	navrhnout nové využití v ÚPD
<b>brownfield – zemědělský areál – Jístebnice – Tisová</b>	navrhnout nové využití v ÚPD
<b>brownfield – zemědělský areál – Jístebnice – Ovčín</b>	navrhnout nové využití v ÚPD
<b>brownfield – zemědělský areál – Jístebnice</b>	vydáno stavební povolení na nový výrobní areál
<b>brownfield – zemědělský areál – Padařov</b>	navrhnout nové využití v ÚPD

---

## **POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ:**

Zajistit návaznost navrhovaných ploch a koridorů na aktuální ÚPD sousedních obcí:

- zajistit návaznost veřejné infrastruktury,
  - zajistit návaznost územního systému ekologické stability.
- 

### **a 1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

- vymežit rozvojové plochy (zejména bydlení) s ohledem na limity využití území a jejich reálnou využitelnost;
- navrhnout rozvojové plochy úměrně postavení a významu města ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD;
- minimalizovat nové rozvojové směry, které by iracionálně vybíhaly do volné krajiny;
- prověřit využití brownfields;
- nerozvíjet plochy individuální rekreace v krajině;
- prověřit všechny písemné požadavky občanů na změny využití území.

Kvůli zachování některých hodnotných urbanistických a architektonických forem v obci požadujeme ochránit takové stavby, soubory staveb či prostranství, které nemají tzv. „tvrdou“ ochranu z právních předpisů, zejména:

- centrální prostor v sídlech - dochované tradiční usedlosti v původním prostorovém uspořádání (Jistebnice, Božejovice, Padařov, Orlov, Třemešná, Makov, Hůrka, Vlášence, Hodkov, Zbelítov, Svoříž, Smrkov, Stružnice, Alenina Lhota, Javoří);
- rozvolněnou zástavbu s tradičními objekty zemědělských usedlostí;
- kaplička v Cunkově, Nehoníně, Hodkově, Zbelítově a Orlově;
- jednostranná ulicová zástavba v Podole;
- prostory samot s bývalými mlýny s charakteristickými doprovodnými prvky ve Zvěstoníně;
- drobnou sakrální architekturu (kaple, zvonice, křížky a boží muka);

a popřípadě další hodnoty, které projektant v rámci řešení návrhu územního plánu vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

---

### **a 2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

- podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití musí umožnit rozvoj a kultivaci dílčích částí technické a dopravní infrastruktury;
- v jednotlivých sídlech v maximální možné míře stabilizovat centrální prostory do ploch veřejných prostranství;
- podporovat pěší propojení sídel a volné krajiny, zachovat prostupnost sídel, humen a umožnit vstupy ze sídel do volné krajiny;
- prověřit umístění nové centrální čistírny odpadních vod pro sídlo Jistebnice;

- prověření vybudování veřejného vodovodu – Božejovice, Makov, Vlásenice, Jistebnice; Hodkova a Padařov;
  - prověřit trasu pro cyklostezku z Jistebnice do Nehonína;
  - prověřit rozšíření skládky TKO Jistebnice.
- 

**a 3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- prověřit územní systém ekologické stability na místní úrovni v souladu s principy vymezování prvků ÚSES jej napojit na nadregionální a regionální ÚSES vymezovaný v zásadách územního rozvoje;
- v plochách s rozdílným způsobem využití, které mají přírodní charakter (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní, atp.) připustit vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury, která souvisí s využíváním území;
- v nezastavěném území upřesnit a definovat výčet stavebních záměrů, které není vhodné umísťovat do místní krajiny s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- v maximální možné míře zachovat sady a ostatní zeleň na humnech, která zajišťuje pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny;
- zamezit dalšímu neodůvodněnému zaplocování krajiny z důvodu zachování prostupnosti území.

V návrhu ÚP vymezit také přírodní hodnoty, které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES a podpořit tak biodiverzitu krajiny, zejména:

- prvky historického uspořádání krajiny (meze, remízky, úvozové cesty);
- břehová zeleň podél rybníků a potoků;
- skalní útvar Čertovo břemeno;

a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci řešení návrhu územního plánu vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.

---

**b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Vymezení územních rezerv se v návrhu ÚP nepředpokládá.

---

**c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Dle nadřazené územně plánovací dokumentace bude v ÚP, jako veřejně prospěšná stavba, vymezen koridor nadmístního významu v oblasti zásobování plynem Ep2 – VTL plynovod Olší – Jistebnice.



Další vymezení VPS, VPO či asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo posoudí projektant v rámci řešení návrhu územního plánu.

---

**d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Potřeba vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování podmíněno pořizováním územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci posoudí projektant v rámci řešení návrhu územního plánu.

---

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Nejsou vzneseny požadavky na zpracování variant řešení. Jejich případné zpracování posoudí projektant v rámci řešení návrhu územního plánu.

---

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace návrhu územního plánu bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

**POŽADAVKY NA MĚŘÍTKA VÝKRESŮ:**

Výkres základního členění území	1 : 10 000
Hlavní výkres	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Koordinační výkres	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)
Výkres širších vztahů	1 : 100 000 (popř. 1:50 000)
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000 (popř. 1 : 10 000)

**FORMA A POČET VYHOTOVENÍ**

Dokumentace návrhu pro společné a veřejné projednání bude objednateli předána v tištěné podobě a elektronicky – obsahující textovou část ve formátech doc. a pdf. a grafickou část ve formátech pdf.

Dokumentace územního plánu bude vypracována a objednateli předána v tištěné a elektronické podobě - obsahující textovou část ve formátech .docx a .pdf a grafickou část ve formátech pdf. a ve formátu zpracovatelského programu (např. .dgn, .dwg, .shp).

---

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Pokud bude dotčený orgán ochrany životního prostředí požadovat zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí nebo pokud dotčený orgán ochrany přírody a krajiny nevyloučí vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude součástí návrhu ÚP zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k podmínkám v území a charakteru řešených záležitostí, se však **zpracování vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území nepředpokládá**, neboť dochází zejména k:

- racionálnímu vymezení zastavitelných ploch z hlediska zastavitelnosti a limitům využití území;
  - uplatnění požadavků na rozvoj sídel místního významu, které odpovídají významu obce ve struktuře osídlení a respektují zachování a rozvoj ekologické stability území;
  - rozvoj veřejné infrastruktury (centrální ČOV a vodovod);
  - vymezení územního systému ekologické stability;
  - a nejsou stanoveny požadavky na varianty řešení.
-