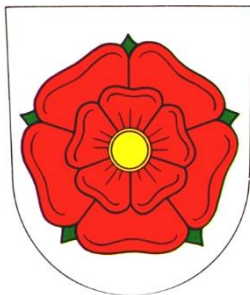


Návrh ÚZEMNÍHO PLÁNU JISTEBNICE



verze pro veřejné projednání

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

vydávající správní orgán:

ZASTUPITELSTVO MĚSTA JISTEBNICE

datum nabytí účinnosti:

pořizovatel:

MĚSTKÝ ÚŘAD JISTEBNICE

ve spolupráci s oprávněnou úřední osobou

pořizovatele: Jolana Zahradková

podpis:

starosta města: Ing. Jiří Popelka

podpis:

otisk úředního razítka pořizovatele

ZPRACOVATEL

UPLAN S.R.O.

Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav

datum vyhotovení:

březen 2022

vypracovali:

Ing. Simona Ťoupalíková

Vlastimil Smítka

odpovědný projektant:

Vlastimil Smítka

číslo pare:

razítko projektanta

MĚSTO JISTEBNICE

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

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN JISTEBNICE

I. Obsah územního plánu

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

a) vymezení zastavěného území.....	7
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	7
b) 1. základní koncepce rozvoje území obce	7
b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	8
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	11
c) 1. urbanistická kompozice	11
c) 2. urbanistická koncepce	13
c) 3. vymezení zastavitelných ploch, včetně ploch s rozdílným způsobem využití	15
c) 4. vymezení ploch přestavby, včetně ploch s rozdílným způsobem využití	24
c) 5. vymezení systému sídelní zeleně	26
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	27
d) 1. koncepce technické infrastruktury	27
d) 2. koncepce občanského vybavení	29
d) 3. koncepce veřejných prostranství.....	29
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	30
e) 1. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	30
e) 2. vymezení ploch změn v krajině	31
e) 3. územní systém ekologické stability.....	31
e) 4. prostupnost krajiny.....	36
e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi	36
e) 6. rekreace	37
e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin	37
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	38
PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI.....	38
PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ – BH	40
PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – RI	41
PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ - REKREAČNÍ AREÁLY - RH.....	42
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ – OV	43
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK.....	44

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT – OS.....	45
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY – OH.....	46
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - GOLF – OX.....	47
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – PX.....	48
PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY – ZU.....	49
PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ - ZAHRADY A SADY – ZZ.....	50
PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ JINÁ - VEŘEJNÁ ZELENĚ – ZX.....	51
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV.....	52
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – SC.....	54
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA SILNIČNÍ – DS.....	55
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA DRÁŽNÍ – DD.....	56
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – TW.....	57
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – SPOJE, ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE – TS.....	58
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – TO.....	59
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA LEHKÁ – VL.....	60
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – VZ.....	61
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – OBCHODU A SLUŽEB - HK.....	62
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ PLOCHY A TOKY – WT.....	63
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ – AZ.....	64
PLOCHY LESNÍ – LESNÍ – LE.....	66
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – MN.....	67
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JINÉ – GOLF – MX.....	69
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	70
g) 1. veřejně prospěšné stavby	70
g) 2. veřejně prospěšná opatření	70
g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	70
g) 4. plochy pro asanaci.....	70
h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	70
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	70
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	71
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	71

2) Grafická část výroku územního plánu obsahuje:

- výkres základního členění území v měřítku 1 : 10 000,
- hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 10 000.

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 15. 3. 2022.

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

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

b) 1. základní koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce:

Hlavní zásadou koncepce rozvoje území je respektovat život a styl života ve správním území města Jistebnice. Přizpůsobit podmínky rozvoje tohoto území rozdílné povaze jednotlivých sídel - zejména pak severní a jižní části správního území a centrální části, které dominuje samosprávné centrum Jistebnice.

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

Základem koncepce je stabilizovat plochy s rozdílným způsobem využití odpovídající charakteru území a vymezit zastavitelné plochy s ohledem na rozvojový potenciál jednotlivých sídel.

Celková koncepce je nastavena tak, aby přinesla racionální rozvoj sídelní struktury s důrazem na kvalitní bydlení, podnikání, rekreaci a podporu cestovního ruchu.

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

Hlavní cíle a zásady rozvoje jsou:

- posilovat sídlo Jistebnice, jako lokální správní centrum se základní občanskou vybaveností a podporovat spádovost ze širšího okolí na město Jistebnice;
- vytvářet podmínky pro příznivé bydlení a životní prostředí a vytvářet předpoklady pro vznik pracovních příležitostí – služeb a podporovat turistiku a cestovní ruch;
- připravit kvalitní rozvojové plochy v návaznosti na stávající urbanismus sídel s možností napojení těchto ploch na dopravní a technickou infrastrukturu;
- podporovat primární výrobní sektor – zemědělství a průmysl, které umožní znovunastartování ekonomiky v regionu;
- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb ve venkovských sídlech, ale vytvořit propojený organismus živé urbánní struktury s kvalitním bydlením a nabídkou základních služeb;
- stabilizovat individuální rekreaci v krajině a nepodporovat vznik nových staveb pro rodinnou rekreaci;

- podpořit dobudování chybějící technické infrastruktury;
- územně stabilizovat koridor pro vybudování veřejné technické infrastruktury – vysokotlaký plynovod Olší – Jistebnice;
- zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty území – zejména charakteristický krajinný ráz členité kopcovité krajiny s pestrou mozaikou polí, luk, remízků a vodních ploch;
- nenarušovat kostru ekologické stability a posilovat biodiverzitu krajiny;
- podporovat prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty v turisticky zajímavém regionu.

b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Všechny vymezené hodnoty jsou zobrazeny v hlavním výkresu.

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

Urbanistické hodnoty

- historické sídelní jádro Jistebnice u rybníka;
- historické sídelní jádro Jistebnice město;
- historické sídelní jádro Vlášenice;
- historické sídelní jádro Hůrka;
- historické sídelní jádro Padařov;
- historické sídelní jádro Makov;
- historické sídelní jádro Božejovice;
- historické sídelní jádro Svoříž;
- historické sídelní jádro Třemešná;
- historické sídelní jádro Podol;
- historické sídelní jádro Orlov;
- historické sídelní jádro Smrkov;
- historické sídelní jádro Palouky;
- historické sídelní jádro Křivošín;
- historické sídelní jádro Nehonín;
- historické sídelní jádro Stružinec;
- historické sídelní jádro Chlum;
- historické sídelní jádro Plechov;
- historické sídelní jádro Ostrý;
- historické sídelní jádro Javoří;
- historické sídelní jádro Cunkov;
- historické sídelní jádro Ounuz;
- historické sídelní jádro Alenina Lhota;
- historické sídelní jádro Hodkov;
- historické sídelní jádro Zbelítov;
- historické sídelní jádro Zvěstonín;
- historické sídelní jádro Pohoří;
- historické sídelní jádro Udiny;
- roztroušené usedlosti Jezviny;
- nádraží Božejovice;

- samota Polanky;
- samota Brtný;
- samota Jitra;
- samota Na Pahrbcích (čp. 16);
- samota Ludvíkov;
- samota U Petráně;
- samota Na Pile;
- samota Slabov;
- samota Občiny (čp. 56);
- samota Vlášnický mlýn.

Ochrana hodnot

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

Kulturní, historické a architektonické hodnoty:

- všechny kulturní nemovité památky – včetně jejich prostředí;
- Jistebnice: areál Bergerova (Jechova) mlýna č.p. 122, fara č.p. 92, škola č.p. 93, Vildův mlýn č.p. 83, hostinec Modrá hvězda č.p. 82, měšťanský dům č.p. 81, měšťanský dům č.p. 35, radnice č.p. 1, měšťanský dům č.p. 168, měšťanský dům č.p. 165, měšťanský dům č.p. 154 a 164, měšťanský dům č.p. 163, měšťanský dům č.p. 159, sokolovna č.p. 237, měšťanský dům č.p. 108, měšťanský dům č.p. 90 a 107, měšťanský dům č.p. 106, měšťanský dům č.p. 104 a 186;
- Tisová: tovární komín;
- Pohoří: venkovská usedlost (mlýn Na Pohoří) č.p. 2.;
- Božejovice: škola č.p. 41;
- Padařov: dům Alfonse Šťastného č.p. 33;
- Třemešná: venkovská usedlost (mlýn Třemešná) č.p. 6.;
- stavby drobné sakrální architektury,
- památkově nechráněné budovy bývalého hospodářského dvora z 2. poloviny 19. století nacházející se v areálu nemovité kulturní památky zámku v Jistebnici, rodinný dům č.p. 157 v Jistebnici, a dále v Alenině Lhotě areál roubené usedlosti čp. 5, tradiční zděnou usedlost čp. 1, zvoničku a kříž.

Ochrana hodnot

- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují (úměrně intenzitě vztahu mezi hodnotou a novou, popř. rekonstruovanou stavbou), musejí být posuzovány s ohledem na charakteristické znaky hodnoty (tzn. zejména plošné a prostorové uspořádání staveb, objemy a tvary jednotlivých staveb a konstrukcí, tvarosloví samostatných prvků);

- nesmí být povoleny takové změny v území, které by negativně narušily charakteristické znaky hodnoty, a které by vedly k degradaci či dokonce k devastaci vymezené hodnoty,
- nepřípustné je umisťování fotovoltaických či solárních panelů v místech, která se pohledově uplatňují v rámci území Vesnické památkové zóny Ounuz, v areálech a na objektech kulturních památek i objektech, které jsou s kulturními památkami v pohledové souvislosti (v blízkých, dálkových a panoramatických pohledech).

Přírodní hodnoty

- remízy a menší lesní celky v kulturní zemědělské krajině;
- chlumky a kamenité zídky s liniovou zelení na mezích a terénních hranách;
- aleje podél komunikací;
- reliktů historických cest s doprovodnou vegetací;
- poměrně hustá síť vodních toků a rybníků s kvalitními břehovými porosty;
- luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků;
- skalní útvar Čertovo břemeno;
- členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva;
- nápadné solitérní dřeviny v krajině.

Ochrana hodnot

- veškeré změny v území, které budou realizovány v blízkosti přírodní hodnoty, nebo přímo na hodnotě samotné, musejí být posouzeny tak, aby nedošlo k degradaci či dokonce k devastaci vymezené přírodní hodnoty s ohledem na charakteristické znaky hodnoty.

Krajinářsky hodnotná území

- krajinný prostor Javoří: členitý krajinný segment okolo sídla Javoří s loukami členěnými četnou liniovou zelení a doplněný remízou;
- krajinný prostor Stružinec: plochý hřbet s vrchem Struženská západně od sídla Stružinec s loukami členěnými četnou liniovou zelení a doplněný remízou;
- krajinný prostor Jistebnice sever: plochý hřbet severně od Jistebnice nad říčkou Smutná s vrchem Stará hora a Šibeným vrchem se zemědělskou půdou členěnou četnou liniovou zelení;
- krajinný prostor Jistebnice-Chlum-Plechov: plochý hřbet mezi sídly Jistebnice, Chlum, Plechov a Zbelítov s loukami členěnými četnou liniovou zelení a doplněný remízou;
- krajinný prostor Zvěstonín-Zbelítov: hřbet východně od sídel Zvěstonín a Zbelítov nad říčkou Smutnou a jejím bezejmenným přítokem s loukami členěnými četnou liniovou zelení a doplněný remízou.
- krajinný prostor Zbelítov: svah nad říčkou Smutná s loukami členěnými liniovou zelení;
- krajinný prostor Jistebnice-Zvěstonín-Pohoří: členitý krajinný segment mezi sídly Jistebnice, Zvěstonín, Pohoří a Svořiz s loukami členěnými četnou liniovou zelení a doplněný remízou. Dominantní vrch U Svaté Máří Magdalény s alejí (křížovou cestou), která ho propojuje s Jistebnicí je významnou krajinnou dominantou lokality;
- krajinný prostor Orlov-Poddol: plochý hřbet mezi sídly Orlov, Poddol a samotou Ludvíkov se zemědělskou půdou členěnou četnou liniovou zelení a doplněný remízou;

- krajinný prostor Smrkov: část úbočí Kamenolhostské hory východně od Smrkova s loukami členěnými liniovou zelení.

Ochrana hodnot

- změny v území nesmí negativně narušit charakteristický krajinný prostor;
- všechny stavební záměry, které budou realizovány na vymezené hodnotě nebo hodnotu ovlivňují, musejí být posuzovány s ohledem na charakteristický krajinný ráz místa.

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

c) 1. urbanistická kompozice

Pro utváření urbanistické struktury města a jejich místních částí je zásadní respektovat níže popsanou urbanistickou kompozici.

Přírodní podmínky:

- vrchovinný charakter krajiny s nejvyšší horou Čertovy hrbatiny – Javorová skála, tvoří základní geomorfologický charakter celého území;
- drobné měřítko krajiny na území přírodního parku Jistebnická vrchovina s četnými remízky a liniovou zelení, a s enklávami luk, pastvin a vodních ploch utváří netradiční krajinné scenerie;
- krajinná matrice pole v jižní části správního území obce se scelenými bloky orné půdy negativně ovlivňují biodiverzitu území a hydrologické poměry v území;
- kaskáda rybníků na drobných vodotečích představuje dobrou akumulaci vody v krajině a zlepšuje mikroklima prostředí;
- meze a remízky klínovitě se dotýkající okrajových urbanizovaných částí sídel;
- členité okraje lesů a remízů vytváří ekologicky cenný prostor pro ekotonální společenstva;
- prstenec zahrad a sadů na humnech venkovských sídel zajišťují měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny.

Kulturní a historické charakteristiky:

- historické centrum sídla Jistebnice je organicky rozloženo podél vějířovitého náměstí, kde se mísí měšťanské domy na renesančním základu (s klasicistními fasádami) s nízkopodlažní převážně okapovou zástavbou;
- pseudogotický zámek a anglický zámecký park jsou v okrajové lokalitě města;
- nádraží Božejovice je dokladem Českomoravské transversálky z konce 19. století, které společně s dalšími budovami nádražní restaurace, hospodářskými dvory a prvorepublikovými vilkami tvoří historickou a urbanistickou hodnotu v území;
- menší sídla v severní části Jistebnické vrchoviny (Ounuz, Cunkov, Javoří, Alenina Lhota) jsou dokladem venkovské zástavby kvalitně propojené s okolním přírodním prostředím, utvářející charakteristický krajinný ráz oblasti;
- lineárně založené sídlo Podol je dokladem historického plánování v průběhu 19. století;

- soustava mlýnů a pil na říčce Smutná je dokladem řemeslného využívání přírodních zdrojů, postavené na renesančním základu;
- dochované tradiční uspořádání venkovských usedlostí v některých sídlech: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna, je stoletím prověřený fungující koncept využívání kulturní zemědělské krajiny;
- tradiční vymezení soukromého prostoru, který tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami – oplocování plaňkovými ploty, kamennými zídkami skládanými na sucho apod.
- zarůstající cesty, úvozy a pěšiny v krajině, znesnadňují člověku prostupnost území a zapříčiňují pustnutí krajiny;
- židovský hřbitov, se vzrostou zelení východně od Jistebnice, je pietním místem v dominantním postavení otevřené zemědělské krajiny;
- dochované záhumení komunikace venkovských sídel Božejovice, Padařov a Vlásenice, zlepšují komunikační vztahy v sídle.

Prostorové vazby a vizuální scéna:

- postupné zdrobňování měřítka krajiny od jihu na sever se stoupající nadmořskou výškou;
- dominantní postavení kostelní věže sv. Michala a budovy školy se uplatňuje v dálkových pohledech;
- kostel sv. Máří Magdalény je významným orientačním bodem v krajině, který je dotvořen linií křížové cesty a relikty původní cestní sítě;
- lesopark park – tzv. Jistebnické sady – na severu Jistebnice volně srůstá se vzrostlou zelení v krajině a vodními plochami rybníků;
- vzrostlé jehličnaté dřeviny v prostoru jistebnického náměstí nesourodě rozdělují plochu náměstí a znemožňují průhled na fasády historických domů;
- roztroušené dvorcové usedlosti v lokalitě Jezviny jsou specifickou urbanistickou formou snoubící venkovskou architekturu s přírodním prostředím solitérní krajinné enklávy;
- golfové hřiště v Alenině Lhotě se zázemím se organicky zapracovává do krajinného rámce jižních svahů Čertovy hrbatiny;
- individuální výstavba nových rodinných domů na severovýchodě Jistebnice zakládá vznik „sídelní kaše“, která se negativně podílí na celkovém panoramatu při příjezdu do Jistebnice od Tábora;
- četné stavební úpravy na venkovských usedlostech z 2. pol. 20. století degradují zachovalou urbanistickou strukturu venkovských sídel.

Image sídel:

- klidné malé městečko bez velkých industriálních a rozvojových tendencí, nabízející kvalitní životní prostředí pro své obyvatele;
- podhorský charakter vsí v severní části správního území Jistebnice;
- turisticky využívaný region se sportovním a rekreačním vyžitím;
- zámek se zámeckým parkem v Jistebnici má zatím nevyužitý potenciál;
- zájem o kulturní a sportovní život v obci a o utváření svého životního prostoru;
- společenství obcí Čertovo Břemeno vytváří podmínky pro rekreační a sportovní využívání krajiny.

c) 2. urbanistická koncepce

Základní představa o rozvoji území a jeho plošném a prostorovém uspořádání je vyjádřena samostatně pro město Jistebnice a pro sídla v severní části správního území, které se nacházejí v přírodním parku Jistebnická vrchovina; v jižní části správního území v intenzivně využívané zemědělské krajině; a zvláště pro solitérní lokality.

Pro celé správní území města je důležité pro oplocování pozemků (zejména pro bydlení) zohlednit tradiční vymezení soukromého prostoru např. plaňkovými ploty, kamennými zídkami skládanými na sucho apod. Nepřípustné jsou souvislé ploty z betonových prefabrikátů.

MĚSTSKÁ ČÁST JISTEBNICE:

- posilovat sídlo Jistebnice, jako lokální správní centrum se základní občanskou vybaveností, službami a pracovními příležitostmi;
- podporovat rozvoj bydlení, občanského vybavení a služeb v odpovídajících plochách a umožnit změny dokončených staveb s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území, struktuře zástavby a všech hodnot v území;
- uzavřít západní a jižní rozvojový směr a nerozvíjet město do vyšších partií ke křižové cestě a kostelu sv. Máří Magdaleny;
- logicky navázat na nejsilnější rozvojový směr v severní a východní části města a nastavit podmínky rozvoje tak, aby odpovídali klidné a atraktivní lokalitě pro individuální bydlení;
- připravit podmínky pro využití zámku a zámeckého parku (obnova zámeckého areálu, jakožto kulturní památky musí plně respektovat jeho památkové hodnoty) a zatraktivnit jižní část města;
- výrobu a skladování soustředit do okrajové lokality Tisová;
- podporovat rozvoj kultury, sportu a turismu;
- zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídle (zejm. v zastavitelných plochách) a dbát na kultivaci stávajících veřejných prostranství;
- připravit plochu pro umístění centrální čistírny odpadních vod.

VENKOVSKÁ SÍDLA V SEVERNÍ ČÁSTI SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:

- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb ve venkovských sídlech, ale vytvořit propojený organismus živé urbánní struktury s kvalitním bydlením a nabídkou základních služeb;
- umožnit změny dokončených staveb s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území, struktuře zástavby a všem hodnotám v území;
- citlivě doplnit historický urbanismus sídel a nevytvářet novou suburbánní zástavbu na okrajích historické zástavby;
- zachovat historický charakter sídla Ounuz s dobovými stavbami venkovské architektury – nedopustit zastavování cenných pohledově exponovaných partií sídla;

- zejména u rázovitých sídel Javoří, Stružinec a Orlov zachovat nezastavěná humna venkovských usedlostí a ponechat tradiční uspořádání usedlosti: obytná budova – hospodářské budovy – zahrada – sad – humna;
- v sídle Alenina Lhota umožnit rozvoj areálu golfu a vhodně propojit novou zástavbu s okolní krajinou;
- v sídle Podol minimalizovat výstavbu budov v prostorách zahrad a zachovat lineární členění území s expozicí do otevřené krajiny;
- v Pohoří umožnit výstavbu kvalitní venkovské zástavby v severozápadní části sídla s důrazem na začlenění novostaveb do krajiny;
- stabilizovat zemědělské výrobní funkce ve stávajících plochách výroby a skladování a umožnit přestavbu těchto areálů pro zkvalitnění zemědělství;
- zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídlech (zejm. v zastavitelných plochách) a dbát o kultivaci stávajících veřejných prostranství a zelených ploch.

VENKOVSKÁ SÍDLA V JIŽNÍ ČÁSTI SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:

- neoddělovat funkce bydlení, občanského vybavení a nerušící výroby a služeb ve venkovských sídlech, ale vytvořit propojený organismus živé urbánní struktury s kvalitním bydlením a nabídkou základních služeb;
- umožnit změny dokončených staveb s důrazem na kvalitní provedení jednotlivých staveb, odpovídající charakteru území, struktuře zástavby a všem hodnotám v území;
- připravit vhodné rozvojové plochy navazující na již v minulosti nastartované rozvojové směry, zejména ve Vlásenici, Hůrce, Padařově a Makově;
- zachovat ty části sídel, které ještě neztratily venkovský charakter zástavby a jsou citlivě provázány s okolní krajinou, zejména v Drahněticích, severovýchodní části Božejovic, jižní části Padařova, jižní části Makova, jižní části Třemešné a na Udínách;
- umožnit přestavbu zemědělských brownfieldů v jihozápadní a severní části sídla Hůrka na bydlení;
-
- připravit kvalitní rozvojové plochy pro výrobu a skladování v návaznosti na již stabilizované areály zemědělské výroby;
- zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství a zeleně v sídlech (zejm. v zastavitelných plochách) a dbát o kultivaci stávajících veřejných prostranství a zelených ploch.

SOLITÉRNÍ LOKALITY:

- nenarušit princip solitérnosti jednotlivých samostatně stojících usedlostí v krajině, jedná se zejména o lokality: Jitra, Brtný, Polanky, Kopaniny, Mlýnec, Na Pahrbcích, Ludvíkov, Občiny, Na Dlouhém;
- zachovat dominantnost vodních mlýnů: Vlásenický, Jechův, Šebestov, Na Pohoří, Slabov a Na Pile vůči okolnímu prostředí;
- nepřipustit rozvoj lokality Jezviny, která je dokladem historické roztroušené zástavby dvorcových usedlostí.

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

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z1 (BI-1, BI-2, PX-1)	sever Jistebnice	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z1 je podmíněno zpracováním územní studie - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z2 (BI-4, BI-5, PX-2, PX-3, PX-4)	severovýchod Jistebnice	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z2 je podmíněno zpracováním územní studie, přičemž územní studie mohou být zpracovány na části plochy dle jednotlivých ploch bydlení (BI-4, BI-5) s tím, že budou vždy řešena i navrhovaná přiléhající veřejná prostranství (PX-2, PX-3, PX-4) - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z3 (BI-6, PX-6)	západ Jistebnice	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z3 je podmíněno zpracováním územní studie - stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, případně využitelné podkroví - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být větší než 1000 m² - zastavěná plocha pozemku nesmí být větší než 200 m² - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z4 (BI-7)	jihozápad Jistebnice	bydlení	- stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, případně využitelné podkroví - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z5 (BI-8)	jih Jistebnice	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z5 je podmíněno zpracováním územní studie - stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, případně využitelné podkroví - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z6 (BI-9)	Jistebnice sever	bydlení	- podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z7 (BI-10, ZO-1, PX-5)	Jistebnice jihovýchod	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z7 je podmíněno zpracováním územní studie - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z8 (TW-1)	severně od Jistebnice	technická infrastruktura	- není stanoveno
Z9 (OS-1)	Jistebnice střed	občanské vybavení	- není stanoveno
Z10 (SV-2, PX-25)	sever Božejovice – U Nádraží	bydlení	- podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z11 (SV-3, PX-7)	severozápad Padařova	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1500 m² - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z12 (SV-4, PX-8, PX-9)	Padařov sever	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z12 je podmíněno zpracováním územní studie

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z13 (SV-5, PX-10)	jih Padařova	bydlení	- podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z14 (SV-6)	jihovýchod Padařova	technická infrastruktura	- podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z15 (ZZ-1)	východ Padařova	zahrada	- nejsou stanoveny
Z16 (TW-2)	západ Padařova	technická infrastruktura	- nejsou stanoveny
Z17 (SV-7, PX-11)	východ Makova	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z17 je podmíněno zpracováním územní studie
Z18 (VZ-1, ZO-4)	jihozápad Makova	výroba	- nejsou stanoveny
Z19			- plocha vypuštěna na základě projednávání
Z20 (SV-15, PX-17)	jih Drahnětic	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z20 je podmíněno zpracováním územní studie - stavební pozemek minimálně 1000 m ² - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z21 (VL-1, PX-18)	východ Drahnětic	výroba	- nejsou stanoveny
Z22 (SV-16, PX-19)	sever Božejovic	bydlení	- podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z23 (SV-17, PX-20)	západ Pohoří	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1500 m² - rozhodování o změnách v území v ploše Z23 je podmíněno zpracováním územní studie - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z24 (VZ-4, ZO-2)	Jistebnice Ovčín	zemědělská výroba	- rozhodování o změnách v území v ploše Z24 je podmíněno zpracováním územní studie včetně přiléhající stabilizované plochy VZ - minimální podíl zelně 30 % z plochy VZ-4
Z25 (VL-2, ZO-3)	Jistebnice Tisová	výroba a skladování	- nejsou stanoveny
Z26 (SV-19, PX-21)	sever Horního Smrkova	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 1500 m² - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z27 (SV-20)	západ Chlumu	bydlení	- nejsou stanoveny
Z28 (SV-13, PX-15)	západ Hůrky	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní nesmí být menší než 2000 m ²
Z29 (ZZ-2)	sever Svoříže	zahrada	- nejsou stanoveny

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z30 (SV-12, PX-14, ZZ-3)	východ Hůrky	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní v ploše SV 12 nesmí být menší než 1200 m ² - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z31 (VZ-2)	západ Vlásenice	výroba	- nejsou stanoveny
Z32			- plocha vypuštěna na základě projednávání
Z33 (SV-9, PX-13, ZZ-4)	jihovýchod Vlásenice	bydlení	- výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní v ploše SV 12 nesmí být menší než 1500 m ²
Z34 (SV-8, PX-12)	sever Vlásenice	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z34 je podmíněno zpracováním územní studie
Z35 (SV-21)	západ Ostrého	bydlení	- nejsou stanoveny
Z36 (OX-1)	jihozápadně od Aleniny Lhoty	občanské vybavení	- nejsou stanoveny
Z37 (OX-2)	severozápadně od Aleniny Lhoty	občanské vybavení	- nejsou stanoveny
Z38			- plocha vypuštěna na základě projednávání
Z39			- plocha vypuštěna na základě projednávání

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z40 (SV-18)	jih Křivošína	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně dvě stavby hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys, jednoduchá sedlová střecha bez valby či polovalby - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z41 (SV-23)	východ Křivošína	bydlení	- v ploše SV 23 je možné umístit pouze jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - podmínkou využití je prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb
Z42 (SV-24)	Vlásenice sever	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu
Z43 (SV-25)	Makov jihovýchod	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně tři stavby hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu
Z44 (SV-26 , PX-23)	Padařov jihozápad	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu
Z45 (VZ-5)	Drahnětice východ	zemědělská výroba	- minimální podíl zelně 30 %
Z46 (SV-27)	Božejovice nádraží	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z47 (VZ-6)	Božejovice jihovýchod	výroba a skladování	- minimální podíl zelně 30 %
Z48 (ZZ-5)	Božejovice východ	zahrada	- nejsou stanoveny
Z49 (SV-28)	Zvěstonín západ	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys, jednoduchá sedlová střecha bez valby či polovalby
Z50 (VZ-7, ZX-1)	Plechov jih	zemědělská výroba	- maximální výška 12 m od rostlého terénu - minimální podíl zelně 30 %
Z51 (ZZ-6)	Plechov západ	zahrada	- nejsou stanoveny
Z52 (SV-31)	Ounuz jihozápad	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys, jednoduchá sedlová střecha bez valby či polovalby
Z53 (SV-32)	Ounuz severozápad	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys, jednoduchá sedlová střecha bez valby či polovalby

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z54 (SV-33)	Javoří západ	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys, jednoduchá sedlová střecha bez valby či polovalby
Z55 (OS—2)	Ostrý východ	sport	- nejsou stanoveny
Z56 (SV-34)	Nehonín západ	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys, jednoduchá sedlová střecha bez valby či polovalby
Z57 (SV-35)	Horní Smrkov východ	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys, jednoduchá sedlová střecha bez valby či polovalby
Z58 (VL-3)	Orlov severozápad	výroba a skladování	- maximální výška zástavby 12 m od rostlého terénu
Z59 (SV-36)	Orlov jih	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně dvě stavby hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu
Z60 (VZ-12)	Jistebnice Ovčín	zemědělská výroba	- maximální výška zástavby 12 m od rostlého terénu

označení zastavitelné plochy (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
Z61 (BI-11, PX-24)	Jistebnice jihovýchod	bydlení	- rozhodování o změnách v území v ploše Z67 je podmíněno zpracováním územní studie
Z62 (BI-12)	Jistebnice východ	bydlení	- nejsou stanoveny
Z63 (ZX-2)	Plechov východ	veřejná zeleň	- nejsou stanoveny
Z64 (SV-39)	Jistebnice jihovýchod	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - zohlednit blízkost nemovité kulturní památky

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

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
P1 (ZU-1)	jih Jistebnice	zeleň	- nejsou stanoveny
P2 (SV-10, ZZ-7)	severně od Hůrky	bydlení	- stavba nesmí překročit výškové a prostorové dimenze stávající budovy - v ploše lze umístit maximálně jednu novou stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu - maximální výška zástavby jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - výrazně obdélníkový půdorys s orientací hlavní hmoty objektu východ západ
P3 (SV-14, PX-16)	jižně od Hůrky	bydlení	- nejsou stanoveny
P4 (SV-37)	Vlásenice západ	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní - formou zemědělské usedlosti anebo rodinného domu
P5 (SV-38)	Božejovice nádraží	bydlení	- nejsou stanoveny
P6 (VL-4)	Jistebnice jihovýchod	výroba a skladování	- maximální výška zástavby 12 m od rostlého terénu - minimální podíl zelně 30 % - podmínkou využití plochy je zajištění kvalitního dopravního napojení včetně napojení obslužné komunikace na silnici II/123
P7 (BI-13)	Jistebnice jižně od středu	bydlení	- v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu hlavní formou rodinného domu

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	hlavní způsob využití plochy	podmínky pro využití plochy
P8 (ZU-2)	Jistebnice jih	zeleň	- nejsou stanoveny
P9 (ZU-3)	Jistebnice jih	zeleň	- nejsou stanoveny
P10 (ZU-4)	Jistebnice jih	zeleň	- nejsou stanoveny
P11 (ZU-5)	Jistebnice jih	zeleň	- nejsou stanoveny
P12 (ZU-6)	Jistebnice jih	zeleň	- nejsou stanoveny
P13 (ZU-7)	Jistebnice jih	zeleň	- nejsou stanoveny

c) 5. vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně ve městě Jistebnice:

- lesopark Jistebnické sady;
- relikty klášterní zahrady za farou na severu Jistebnice;
- anglický krajinářský park kolem zámku Jistebnice;
- niva Křivošínského potoka s rybníky Smolík a U Smolíka;
- rybníčky na Vyšehrádku s břehovými porosty;
- krajinná zeleň podél křížové cesty a v reliktu původní cestní sítě na jihozápadě Jistebnice;
- meze a remízky, které se klínovitě dotýkají severní a západní okrajové části města;
- centrální městský park na jistebnickém náměstí;
- zeleň soukromých zahrad a sadů.

Systém sídelní zeleně v sídlech severní části správního území:

- volná provázanost zahrad a sadů v sídlech s okolním přírodním prostředím;
- břehová zeleň Smutné ve Zvěstoníně a Pohoří;
- niva drobné vodoteče s malými rybníčky v Alenině Lhotě.

Systém sídelní zeleně v sídlech jižní části správního území:

- ostrůvky zeleně s převážně jehličnatými dřevinami v návesním prostoru Božejovic, Padařově, Makově a Vlásenici;
- zeleň na humnech v Padařově, Božejovicích, Makově a Vlásenici, která je současně izolační zelení v intenzivně obhospodařované zemědělské krajině;
- niva s břehovými porosty na Vlásenickém potoce ve Vlásenici a na Udínách.

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

- zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel;
- podporovat pozvolné přechody sídla směrem do nezastavěného území pomocí zeleně;
- nepřipustit neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin na zastavěných stavebních pozemcích, neboť právě vzrostlá zeleň soukromé zeleně tvoří základ systému sídelní zeleně;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím (chodníky a silnice) a soukromými pozemky (budovy a oplocení pozemků);
- připravit dostatečně kapacitní veřejná prostranství v rámci zastavitelných ploch, která umožní také vznik kvalitní sídelní zeleně;
- veřejné prostranství ve městě musí být navrhováno vždy v takové šíři, aby umožnilo kromě vybudování pozemní komunikace také vznik pásů zeleně.

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

Silniční doprava:

- koncepce silniční dopravní infrastruktury je stabilizována - zachovat základní kostru zajišťující obsluhu území – silnice II/123, II/122, III/1225, III/1226, III/12132, III/1223, III/12137, III/1222, III/1231, III/1238, III/1224 a další místní a účelové komunikace zejména zajišťující dopravní spojení množství sídel ve správním území města – tyto komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny, dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat;
- podporovat komunikační propojení sídel;
- podporovat místní propojení včetně zokruhování komunikací v rámci jednotlivých sídel;
- doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití řešit jako součást stavby nebo umístit na stavebním pozemku;
- zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje pro veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu;
- při využívání území ponechat dostatečné rezervy pro úpravu parametrů komunikací, pro zřízení chodníků, pro ukládání inženýrských sítí apod.;
- podporovat směrové a šířkové úpravy pozemních komunikací a realizaci nových komunikací (včetně pěších a cyklistických) a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití než jsou plochy dopravní infrastruktury

Drážní doprava;

- koncepce stabilizována - respektovat trasu stávající železniční tratě č. 201 Tábor – Milevsko – Písek – Ražice.

Letecká, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají.

d) 1. koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu řešit v maximální míře v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi.

Zásobování pitnou vodou:

- Jistebnice - stávající koncepce vyhovující a je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů východně od sídla;
- Božejovice - stávající koncepce individuálního zásobování nevyhovující - příprava na možnost vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu a nalezení zdrojů, řešeno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch;
- Hůrka - stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů jižně od sídla;
- Chlum - stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů východně od sídla;

- Křivošín - stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů severně od sídla v lokalitě Pod lomem;
- Makov - stávající koncepce individuálního zásobování nevyhovující - příprava na možnost vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu s možností napojení na vodovod zásobující zemědělský areál v Makově, řešeno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch;
- Pohoří - stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů od jižně od sídla Pohoří;
- Stružinec - stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů na severu sídla;
- Vlásenice - stávající koncepce individuálního zásobování nevyhovující - příprava na možnost vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu s možností napojení na vodovod zásobující zemědělský areál v Makově, řešeno v rámci podmínek využití jednotlivých ploch;
- Zvěstonín – viz Pohoří;
- Zbelítov - stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna – zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu ze zdrojů od jižně od sídla;
- ostatní sídla a solitérní lokality – stávající vyhovující koncepce individuálního zásobování zůstává zachována, což ovšem nebrání v případě možnosti napojení na skupinové zdroje;
- stávající koncepce je vyhovující také pro nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby v zastavitelných plochách – možno řešit napojením na stávající řady, popř. individuálně tam, kde vodovod není doveden.

Likvidace odpadních vod:

- Jistebnice – stávající způsob likvidace odpadních vod nevyhovující – respektovat připravovanou realizaci splaškové kanalizace pro celé sídlo zakončené centrální čistírnou odpadních vod – návrh plochy pro centrální čistírnu odpadních vod v lokalitě Pod Valchou;
- Božejovice - respektovat současný vyhovující stav – splašková kanalizace zakončená dostatečně kapacitní centrální čistírnou odpadních vod;
- Hůrka, Makov, Vlásenice - stávající způsob likvidace odpadních vod nevyhovující – jelikož v současné době se prověřují možnosti umístění centrální čistírny odpadních vod, nebylo možné vymezit plochu pro její umístění, bude předmětem dalších dokumentací – do doby vybudování čistírny odpadních vod lze odpadní vody likvidovat individuálně;
- Padařov - stávající způsob likvidace odpadních vod nevyhovující – pro jednotlivá sídla jsou navrženy plochy technické infrastruktury pro umístění centrálních čistíren odpadních vod – viz grafická část;
- pro všechna sídla platí, že do doby realizace centrálního způsobu čištění odpadních vod pro dané sídlo (viz výše) lze odpadní vody likvidovat individuálně;
- ostatní sídla a solitérní lokality – zachovat současný stav individuálního čištění odpadních vod.

Zásobování elektrickou energií;

- stávající koncepce vyhovující;

- současný stav zásobování elektrickou energií je v celém řešeném území stabilizován a vyhovující;
- v případě potřeby možno umístit elektrické vedení, popř. novou trafostanici v plochách jiného způsobu využití, např. v plochách bydlení, výroby a skladování.

Zásobování plynem:

- správní území obce není plynofikováno, v případě možnosti plynofikace sídel je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch;
- respektovat záměr nadmístního významu plynovod Olší – Jistebnice;

Nakládání s odpady:

- koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny;
- respektovat sběrné dvory v sídle Jistebnice východ sídla a areálu skládky jižně od sídla;
- zajišťovat svoz pevného domovního odpadu a velkoobjemového odpady i nadále na skládku ve správní území obce – jižně od sídla Jistebnice;
- zachovat likvidaci nebezpečného odpadu minimálně dvakrát ročně formou svozu;
- shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití (viz podmínky využití těchto ploch);
- mimo stávající skládku jižně od sídla Jistebnice nejsou vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady jako např. skládky, spalovny, třídírny odpadů.

d) 2. koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení:

- respektovat stávající jednotlivé druhy občanské vybavenosti zejména charakteru veřejné infrastruktury;
- podporovat vznik další občanské vybavenosti veřejného i komerčního charakteru v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami využití území;
- připravit podmínky pro znovuoživení areálu kulturní památky zámku a zámeckého parku;
- respektovat ochranu obyvatelstva a další preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, které patří do veřejné občanské vybavenosti.

d) 3. koncepce veřejných prostranství

Stabilizovaná hlavní veřejná prostranství v sídlech:

- centrální náměstí v Jistebnici;
- lesopark – Jistebnické sady;
- Malé náměstí v Jistebnici s Úvozní cestou;
- prostranství kolem Smolíku na východě Jistebnice;
- volné nezastavěné prostory kolem bytových domů, zejm. v ulici Spojovací a Nad Hřištěm;
- centrální návesní prostor sídla Makov, Padařov, Drahnětice, Božejovice, Orlov, Javoří, Stružinec a Horní Smrkov;
- protáhlá vícečetná veřejná prostranství v Hůrce a Vlásenici;

- menší prostory v sídlech při komunikacích, která vyloženě nemají návesní prostor jako Hodkov, Zbelítov, Pelechov, Chlum, Alenina Lhota, Cunkov, Ostrý, Dolní Smrkov, Nehonín, Křivošín, Podol, Svoříž, Třemešná a Božejovice – U Nádraží;
- záhumení komunikace v Božejovicích a Vlásenici.

Koncepce veřejných prostranství:

- zachovat a zkvalitňovat hlavní veřejná prostranství v sídle;
- podpořit zpřístupnění zámeckého parku a tím oživit jižní část města Jistebnice;
- zachovat a rozvíjet systém záhumeních cest a soudek ve venkovských sídlech;
- umožnit vznik veřejných prostranství v jednotlivých zastavitelných plochách;
- podporovat výsadby zeleně a parkové úpravy veřejných prostranství;
- zachovat travní pásy, které tvoří přechod mezi veřejným prostranstvím a sídelní zástavbou.

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

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

Koncepce krajiny:

- respektovat vymezené hodnoty území (tj. zachovalé historické uspořádání krajiny s prvky krajinné zeleně určující její měřítko);
- podporovat revitalizaci přírodně krajinářského zámeckého parku Jistebnice;
- dbát vizuální ochrany harmonické krajiny Jistebnicka před nepříznivými antropogenními zásahy;
- nezvětšovat celkové měřítko krajiny (např. odstraňováním prvků krajinné zeleně);
- zachovávat vodní plochy a toky a umožnit vznik nových vodních útvarů;
- zachovávat všechny nivy, mokřady a vlhké louky a podporovat jejich rozvoj;
- podporovat revitalizace malých vodních toků a malých vodních nádrží;
- udržovat břehové partie vodních útvarů s přírodním charakterem a litorálním pásmem, mokřadní společenstva, lesní komplexy a dřeviny rostoucí mimo les a další zeleně v krajině, jako nejstabilnější části správního území obce;
- zachovat a podporovat předěly v krajině v podobě mezí, alejí, remízků a ostatních krajinných prvků zvyšující heterogenitu krajiny;
- zachovat a podporovat luční a pastvinná společenstva, nivní společenstva a nízkostébelné trávníky v krajinných enklávách, které jsou základním stanovištěm i pro ekotonální společenstva;

- podporovat protipovodňová a protierozní opatření v krajině a opatření zvyšující biodiverzitu krajiny;
- dbát na přirozené zadržování vody v krajině a podporovat vsak srážkových vod do půdy;
- zajistit obnovu těch částí krajiny, které svou kvalitu a stabilitu ztratily (např. intenzivní zemědělskou činností, zpevněním povrchů, atp.), které jsou důležité pro funkčnost ekologické stability krajiny jako celku;
- přípustné jsou změny směřující k větší ekologické stabilitě ploch, např. zatravnění, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů;
- v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie – větrné, vodní a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, apod.;
- v nezastavěném území neumisťovat mobilní stavby typu (maringotky, mobilní domky, mobilní chatky a podobné příbytky);
- neumožňovat další trvalé zaplácování pozemků a jiné zamezování přístupnosti do krajiny v nezastavěném území; přípustné jsou pouze dočasné oplocenky při výsadbě lesa a dočasné hrazení pozemků pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohrazení či jednoduchého dřevěného ohrazení);
- neumožňovat farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti;
- zachovat a podporovat tradiční plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny a vazbu jednotlivých sídel na krajinu (zejména tradičními sady).

e) 2. vymezení ploch změn v krajině

označení plochy změn v krajině (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	rozhodování o změnách podmíněno)
K1 (MX-1)	severozápadně od Aleniny Lhoty	golfové hřiště	- bez možnosti umísťování budov	NE

*) dohodou o parcelaci - D, zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP

e) 3. územní systém ekologické stability

Zásady pro zachování funkčnosti územního systému ekologické stability:

- zajistit prostupnost biokoridorů pro migrační trasy organismů v krajině;
- podporovat funkčnost biocenter pro trvalou existenci společenstev;
- podporovat funkčnost interakčních prvků, které posilují ekologickou kostru území;
- změnou kultur nesnižovat ekologickou stabilitu ve vymezených prvcích územního systému ekologické stability;
- vymezené prvky územního systému ekologické stability musí být chráněny před změnou využití území, která by snižovala stávající stupeň ekologické stability a před umísťováním stavebních záměrů, které jsou v rozporu s charakterem daného prvku

územního systému ekologické stability;

- technickou a dopravní infrastrukturu je možné do vymezených prvků územního systému ekologické stability umisťovat za předpokladu, že nedojde k degradaci prvků územního systému ekologické stability a za podmínky vyhledání nejvýhodnějšího řešení pro umístění této infrastruktury z pohledu ochrany prvků územního systému ekologické stability.

Prvky územního systému ekologické stability na regionální úrovni:

hierarchie	kategorie	kód	název	popis
Nadregionální ÚSES	Nadregionální biocentrum	NRBC 54	Cunkovský hřbet	Část souvislého lesního celku v prostoru vrcholové partie Jistebnické vrchoviny, místy s vtroušenými enklávami lučních porostů s prvky mimolesní vegetace.
Regionální ÚSES	Regionální biocentrum	RBC 821	Velká hora	Část lesního celku, rybník Olší s břehovými porosty.
		RBC 822	Bejšov	Souvislý lesní celek, Vlášnický potok a jeho bezejmenný přítok s břehovými porosty, nivy vodních toků.
	Regionální biokoridor	RBK 313	Cunkovský hřbet - Bejšov	Menší enklávy lesní a mimolesní vegetace, části lesních celků, luční porosty.
	Lokální biocentrum vložené do RBK 313	LBC 26	Pod Smrkovem	Luční porost s enklávou mimolesní vegetace, bezejmenný přítok Borotínského potoka, lokálně s břehovými porosty.
		LBC 27	Smrkov	Enkláva lesní a mimolesní vegetace s navazujícími lučními porosty.
		LBC 28	Pasečka	Část lesního celku s navazujícími lučními porosty doplněnými mimolesní vegetací.
	Regionální biokoridor	RBK 314	Bejšov – Velká hora	Menší enklávy lesní a mimolesní vegetace, části lesních celků, luční porosty či zorněná půda.
	Lokální biocentrum vložené do RBK 314	LBC 29	Pazderna	Část lesního celku.
		LBC 30	Křesovatka	Část lesního celku.
		LBC 31	Karpiškův vrch	Část lesního celku.
		LBC 33	Na bahně	Část lesního celku.
		LBC 34	Budiny	Souvislý lesní celek.
		LBC 35	Padařov	Oltyňský potok s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty či zorněná půda.
		LBC 36	Za trávníky	Oltyňský potok s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty, lesní celek.
		LBC 37	Na Vavřišovci	Oltyňský potok, místy s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty a mimolesní vegetace, malé vodní plochy s břehovými porosty, část půdy je zorněná.

hierarchie	kategorie	kód	název	popis
Lokální ÚSES	Lokální biocentrum	LBC 1	Dražský rybník	Dražský rybník a rybník Smrž s břehovými porosty, bezejmenný přítok Petřkovického potoka s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace.
		LBC 2	Plechov	Souvislý lesní celek.
		LBC 3	Černý rybník	Černý rybník s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty, Smutná s břehovými porosty a nivou, pramenné místo Smutné.
		LBC 4	Brtenský rybník	Brtenský rybník s břehovými porosty, bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty.
		LBC 5	Vormanice	Souvislý lesní celek.
		LBC 6	Palouk	Skupina rybníků s břehovými porosty, bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty.
		LBC 7	Kaplice	Smutná s břehovými porosty a nivou, navazující lesní a mimolesní vegetace, malá vodní plocha.
		LBC 8	Obecník	Část lesního celku.
		LBC 9	Zvěstonín	Smutná s břehovými porosty a nivou, skupina malých rybníků s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty.
		LBC 10	U Chadímků	Obecní rybník a rybník Chadímák s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace.
		LBC 11	Smolík	Rybník Smolík s břehovými porosty, Křivošínský potok s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty.
		LBC 12	Šřejborec	Rybníky Stržený, Třtinovatý, Šřejborec a Přechořovka s břehovými porosty, Křivošínský potok s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty.
		LBC 13	Podol	Část lesního celku, luční porosty.
		LBC 14	Horšíň	Část lesního celku, potok Olší s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty.
		LBC 15	Chotovy	Oltyňský potok s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty, část lesního celku.
		LBC 16	Doubek	Dvojice rybníků částečně s břehovými porosty, potok Olší s břehovými porosty a nivou, navazující luční porosty.
		LBC 17	Okrouhlicí	Luční porost se segmentem mimolesní vegetace, bezejmenný přítok Božejovického potoka.
		LBC 18	Na panském vrchu, Obržiny	Část lesního celku, Božejovický potok s břehovými porosty a nivou (těleso železnice je z plochy biocentra vyjmuto).
		LBC 19	Třemešná	Soutok Makovského a Vlášnického potoka, břehové porosty vodních toků, nivy obou vodotečí, navazující mimolesní vegetace a luční porosty, část lesního celku.
		LBC 20	V Hlavách	Vlášnický potok s břehovými porosty a nivou, navazující lesní a mimolesní vegetace.

hierarchie	kategorie	kód	název	popis
		LBC 21	Mlynářský rybník	Mlýnský rybník s břehovými porosty, Vlášnický potok s břehovými porosty a nivou, navazující mimolesní vegetace a luční porosty.
		LBC 23	Nečisto	Leštinský potok s břehovými porosty a nivou, rybník Nečisto s břehovými porosty, luční porosty.
		LBC 24	Makov	Makovský potok s břehovými porosty a nivou, luční porosty, enkláva lesní vegetace.
		LBC 25	Orlov	Svah s lučními porosty a segmenty lesní a mimolesní vegetace.
	Lokální biokoridor	LBK 1	Cunkovský hřbet I	Menší enklávy lesní a mimolesní vegetace, lesní okraje, luční porosty.
		LBK 2	Cunkovský hřbet II	Menší enklávy lesní a mimolesní vegetace, lesní okraje, luční porosty.
		LBK 3	Říčka Smutná	Niva říčky Smutné s břehovými porosty a navazující lesní a mimolesní vegetací a lučními porosty, břehové partie vodních ploch.
		LBK 4	Smutná - Chotovy	Lesní okraje, luční porosty.
		LBK 5	Přítok Petřikovického potoka	Bezejmenný přítok Petřikovického potoka s břehovými porosty a navazující mimolesní vegetací, malé vodní plochy s břehovými porosty.
		LBK 6	Cunkovský hřbet – Plechov	Části lesních celků nebo lesní okraje, mimolesní vegetace, luční porosty, část zemědělské půdy je zorněna.
		LBK 7	Křivošínský potok	Niva Křivošínského potoka s břehovými porosty, navazující mimolesní vegetace a luční porosty, břehové partie Tisovského rybníka, Křivošínský rybník s břehovými porosty, lesní okraje.
		LBK 8	Vlášnický potok I	Niva Vlášnického potoka a jeho bezejmenný přítok s břehovými porosty, navazující lesní vegetace a luční porosty.
		LBK 9	Vlášnický potok II	Niva Vlášnického potoka s břehovými porosty navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty, soustava několika menších vodních ploch s břehovými porosty.
		LBK 10	Makovský potok	Niva Makovského potoka z části s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty, část nivy je zorněna.
		LBK 11	Oltyňský potok	Niva Oltyňského potoka s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty,
		LBK 12	Leštinský potok	Niva Leštinského potoka s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty, Dolní a Horní Vlášnický rybník s břehovými porosty.
		LBK 13	Bejšov – Podol	Menší enklávy lesní a mimolesní vegetace, lesní okraje, luční porosty.

hierarchie	kategorie	kód	název	popis
		LBK 14	Velká hora – Na Vrších	Menší enklávy mimolesní vegetace, lesní okraje a luční porosty, část zemědělské půdy je zorněna.
		LBK 15	Potok Olší	Niva potoka Olší s břehovými porosty, navazující mimolesní vegetace a luční porosty, rybník Horšín s břehovými porosty.
		LBK 16	Panenský vrch – Na Vavříšovci	Část lesního celku.
		LBK 17	Božejovický potok	Niva Božejovického potoka s břehovými porosty a jeho bezejmenný přítok, navazující lesní vegetace a luční porosty.
		LBK 18	Okrouhlicí - Doubek	Zorněná zemědělská půda, na krátkém úseku bezejmenný přítok potoka Olší s břehovými porosty.
		LBK 19	Horšín - Pohoří	Část lesního celku včetně lesního okraje, enklávy mimolesní vegetace, luční porosty,
		LBK 20	Přítok Smutné I	Bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty, Kadaňovský rybník s břehovou vegetací.
		LBK 21	Přítok Smutné II	Bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, navazující lesní a mimolesní vegetace a luční porosty, Chlumský a Palečkův rybník s břehovými porosty, břehové partie rybníka Velká Kaplice.
		LBK 22	Borotínský potok	Niva Borotínského potoka s břehovými porosty, navazující mimolesní vegetace a luční porosty, Boratkovský rybník s břehovými porosty.
	Interakční prvek	IP 1	Přítok Smutné I	Bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, malá vodní plocha s břehovými porosty.
		IP 2	Přítok Smutné II	Bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, malá vodní plocha s břehovými porosty.
		IP 3	Přítok Smutné III	Bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, enklávy mimolesní vegetace a luční porosty.
		IP 4	Přítok Smutné IV	Bezejmenný přítok Smutné s břehovými porosty, rybníky Dolní a Horní Chomout s břehovými porosty.
		IP 5	Přítok Borotínského potoka	Bezejmenný přítok Borotínského potoka s břehovými porosty, malá vodní plocha s břehovými porosty, navazující mimolesní vegetace.
		IP 6	Horní tok potoka Olší	Horní tok potoka Olší s břehovými porosty.
		IP 7	Radihošťský potok I	Radihošťský potok s břehovými porosty, malá vodní plocha s břehovými porosty.
		IP 8	Radihošťský potok II	Radihošťský potok s břehovými porosty.
		IP 9	Přítok Božejovického potoka	Bezejmenný přítok Božejovického potoka s břehovými porosty.

hierarchie	kategorie	kód	název	popis
		IP 10	Přítok Oltyňského potoka s rybníky	Dvě malé vodní plochy s břehovou vegetací na bezejmenných přítocích Oltyňského potoka.
		IP 11	Potok Hůrka	Potok Hůrka s břehovou vegetací.
		IP 12	Za Kostelem	Fragment původního maloplošného zemědělství.
		Liniové a plošné prvky mimolesní zeleně (doprovodná zeleň cest, meze mezi poli, remízy, mokřady, prameniště).		

e) 4. prostupnost krajiny

Zásady pro zachování prostupnosti území:

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

e) 5. protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Zásady pro ochranu území před povodněmi a erozí:

- podporovat drobná protierozní a protipovodňová opatření a ochranu před povodněmi v podobě budování mezí, remízů, mokřadů, vodních ploch, revitalizací vodních toků a vodních ploch apod.;
- podporovat zadržování vody v krajině a omezit rychlý odtok dešťových vod ze zemědělských pozemků přirozeným hospodařením na zemědělské půdě;
- volit vhodný způsob obdělávání zemědělské půdy, který bude snižovat podíl erozně náchylných plodin v rizikových lokalitách; na svažitých půdních blocích minimalizovat či vyloučit pěstování erozně rizikových plodin; na prudkých svazích nepodporovat rozorávání luk a pastvin;
- dbát ochrany niv vodních toků a nezvyšovat povodňovou ohroženost v záplavových území Smutné a Sedleckého potoka, a to zejména umístováním stavebních objektů, které by bránily odtoku povodňových vod; podporovat využití povrchů umožňujících zasakování.

e) 6. rekreace

Zásady pro rekreační využívání krajiny:

- respektovat krátkodobé rekreační využívání krajiny a stabilizovat stezky a trasy používané pro rekreační účely (pěší stezky, cyklostezky, naučné stezky, hipostezky);
- nepřipustit další využívání nezastavěného území k dlouhodobějšímu pobytu formou rekreace (stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná tábořiště, rekreační louky a plochy jiných rekreačních aktivit) mimo stávající plochy využívané pro tento typ rekreace;
- nepovolovat nové stavby pro rodinnou rekreaci ve správním území obce mimo stávající stavby v plochách rekreace;
- respektovat sportovně rekreační areál v Alenině Lhotě, podporovat jeho přirozené začlenění do krajiny a plynulý přechod do krajiny, rozvojem areálu nesmí být narušeny hodnoty a funkce krajiny (hydrologické a ekologické funkce, prostupnost, měřítko krajiny a ochrana krajinného rázu, půdoochranné funkce apod);
- respektovat lyžařský vlek Hůrka a Monínec.

e) 7. dobývání ložisek nerostných surovin

Nové plochy pro těžbu nerostů nejsou územním plánem navrhovány.

Zásady pro dobývání ložisek nerostných surovin:

- hornickou činností nesmějí být devastovány vyhledané hodnoty v území a narušena stanovená koncepce krajiny;
- po vytěžení ložiska je nutné zasažené území dobýváním řádně rekultivovat v závislosti na způsobu a rozsahu ovlivnění krajiny (zemědělská, lesnická, hydrická či kombinovaná rekultivace).

V prostoru výhradního ložiska cihlářských surovin Drahnětice 2 je stanoveno takové využití území, které neznemožní ani neztíží jeho případné budoucí využití. Koncepce dobývání nerostných surovin respektuje nerostné bohatství nacházející se v řešeném území. Nastavená koncepce krajiny navrhuje takové využití, které ve výhradních ložiscích, v chráněných ložiskových územích neohrozí ani neomezí budoucí využití ložisek.

- f) **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- **bytový dům** za předpokladu, že bude navazovat na stávající bytové domy nebo bude vhodně zasazen do urbánní struktury a nebude vytvářet negativní dominantu území

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci mimo stávající povolené stavby
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit**

pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobil

PLOCHY BYDLENÍ

– BYDLENÍ HROMADNÉ – BH

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení** zejména formou bytových domů
- **nový bytový dům pouze v zastavitelné ploše**
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m² (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **nové stavby pro bydlení** mimo přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

Podmínky prostorového uspořádání

- stavba může mít maximálně 2 nadzemní podlaží a případně využitelné podkroví, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobil

PLOCHY REKREACE

– REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – RI

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m
- celková plocha stavby pro rodinnou rekreaci nepřekročí 80 m², kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat
- minimální podíl zeleně 80 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

PLOCHY REKREACE

– REKREACE HROMADNÁ - REKREAČNÍ AREÁLY - RH

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **rekreace**

Přípustné využití

- **rekreace** – zejména stavby a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí, např. kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování
- **občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci** (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- **stavby ubytovacích zařízení** mimo uvedených jako přípustné
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **oplocení**
- **využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami**

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

– OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ – OV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení zejména veřejného charakteru
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- pro stávající areál obce v severovýchodní části parku - historicky součást zámeckého parku (v současnosti součást kulturní památky zámek) se v období 1948 –1989 postupně proměnila v areál účelových skladovacích objektů, stávající stav je respektován, s ohledem na historický kontext a památkovou ochranu vystává požadavek minimálně na konzervaci a udržování stávajícího stavu plochy bez jejího dalšího rozvoje ve smyslu intenzivnějšího využití jako plochy občanské vybavenosti

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK

Hlavní využití (převažující účel využití)

- občanské vybavení

Přípustné využití

- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- pro areál zámku - zachovat hmotu, objem a výšku objektu zámku a dodržet základní hmotové a objemové řešení dochovaných historických objektů bývalého hospodářského dvora, v areálu kulturní památky nepřipustit výstavbu nových budov

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT – OS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **sport**

Přípustné využití

- **sportovní zařízení**
- **občanské vybavení** – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu nebo související s využitím území pro sport včetně závlah

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

– OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY – OH

Hlavní využití (převažující účel využití)

- sakrální a pietní využití

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněné
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit hlavní využití a pietnost těchto míst

Podmínky prostorového uspořádání

- při využití území respektovat specifickou daného místa a jeho hodnotu

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

– OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - GOLF – OX

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **zázemí golfového hřiště**

Přípustné využití

- **zázemí golfového hřiště, včetně občanského vybavení** sloužící sportu (např. hostinská činnost, recepce, kancelář, půjčovny a prodej sportovního vybavení, ubytování, uskladnění, údržba, garážování techniky pro obsluhu hřiště atp.)
- **skladové a úložné prostory** sloužící hlavnímu využití
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu nebo související s golfem včetně vodohospodářských staveb, např. závlahy, čerpací objekty, čistírny odpadních vod

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – PX

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná prostranství

Přípustné využití

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- stávající předzahrádky
- zastávky a čekárny
- zeleň – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stávající čerpací stanice pohonných hmot na náměstí v Jistebnici

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- není stanoveno

PLOCHY ZELENĚ

– ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY – ZU

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zámecký park

Přípustné využití

- zeleň
- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející zámecký park, např. vrátnice, a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura a mobiliář)
- oplocení
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- odstavná a parkovací stání včetně garáží
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu a kvalitu prostředí – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZELENĚ

– ZELENĚ - ZAHRADY A SADY – ZZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zahrada

Přípustné využití

- **zeleň** – zejm. zahrady a sady
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, včelíny, sklady na nářadí, seník)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

PLOCHY ZELENĚ

– ZELEŇ JINÁ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – ZX

Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná zeleň

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedené jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování přístupnosti – zejména formou zaplácování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště
- odstavná a parkovací stání včetně garáží

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

– SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- stavby musí respektovat venkovský charakter zástavby:
 - uzavřené dvorcové usedlosti nebo chalupy s menším hospodářským zázemím;
 - protáhlý obdélný půdorys obytných a hospodářských budov v minimálním poměru 1:2;
 - přízemní budovy se sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu v rozmezí 38-45°;
 - hojně používané dřevěné stavební prvky jako schodiště, pavlače, ostění, lomenice, atd.);
 - hladce omítané fasády;
 - větší prostory zahrad u usedlostí umožňující samozásobitelství.
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – SC

Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Nepřípustné využití

- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- využití, které svým provozováním a technickým zařízením naruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a sníží kvalitu prostředí souvisejícího území (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) zejména autoservisy, pneuservisy, myčky, truhlárny, tesařské dílny, kovárny, zámečnictví, klempířství, lakovny, diskotéky, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, atp.

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

– DOPRAVA SILNIČNÍ – DS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- silniční doprava

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

– DOPRAVA DRÁŽNÍ – DD

Hlavní využití (převažující účel využití)

- drážní doprava

Přípustné využití

- dráha
- v místech zastávek a nádraží:
 - občanské vybavení, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře
 - shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- zastávky a čekárny
- veřejná prostranství
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability

Podmíněně přípustné využití

- **technická infrastruktura** obecního významu - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **pozemní komunikace** - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **doprava v klidu** – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **v místě nádraží bydlení** (např. služební byt) **pod podmínkou**, že souvisí s hlavním využitím a při prokázání splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

– VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – TW

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **jiná využití, která zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena**

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – SPOJE, ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE – TS

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **technická infrastruktura**

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- **není stanoveno**

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby přesahující hladinu okolní zástavby musí být posouzeny z hlediska vlivů na krajinný ráz

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY – TO

Hlavní využití (převažující účel využití)

- nakládání s odpady

Přípustné využití

- **technická infrastruktura včetně skládky a sběrného dvora**
- **dopravní infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
-

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

– VÝROBA LEHKÁ – VL

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **průmyslová a řemeslná výroba**

Přípustné využití

- **průmyslová a řemeslná výroba** – včetně staveb pro výrobu a skladování
- **občanské vybavení:**
 - patřící do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umisťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany)
 - obslužná zařízení a stavby bezprostředně související s přípustným využitím (např. bufet, kantýna, prodejní stánek či podniková prodejna, závodní jídelna)
 - administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střechách budov
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
- **výrobní energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren – mimo přípustné
- **dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území
- musí být zajištěno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

– VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – VZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělská výroba

Přípustné využití

- **zemědělská výroba** – včetně staveb pro zemědělství
- **administrativa - správa a řízení** (např. kanceláře) - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení mimo uvedených jako podmíněně přípustné
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **občanské vybavení** – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem - mimo přípustné
- **výrobní energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren - mimo přípustné
- **dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území
- musí být zajištěno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – OBCHODU A SLUŽEB - HK

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **není stanoveno**

Přípustné využití

- **řemeslná výroba a občanské vybavení** (včetně staveb pro obchod):
 - zejména umístování staveb a zařízení pro lehkou nebo drobnou výrobu a zařízení pro velkoobchod a maloobchod, výrobní i nevýrobní služby, např. prodej stavebnin, servisy, opravny, sklady (mimo uvedených jako nepřípustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, autoopravny, autoservisy, pneuservisy, potravinářské provozy
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- **vodní útvary**
- **fotovoltaické elektrárny** a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. na střeších

Podmíněně přípustné využití

- **nejsou stanoveny**

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** – včetně staveb ubytovacích zařízení
- **zemědělství** – včetně staveb pro zemědělství
- **výrobní energií** včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren – mimo přípustných
- **dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů** – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu – pokud není v tabulce zastavitelných ploch stanoveno jinak
- minimální podíl zeleně 25 % nebo stávající na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku
- intenzita využití stavebního pozemku maximálně 75 % nebo stávající
- pro areál tvrze v Jistebnici – respektovat památkové hodnoty areálu tvrze, zachovat výškovou hladinu zástavby
- musí být zajištěno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

– VODNÍ PLOCHY A TOKY – WT

Hlavní využití (převažující účel využití)

- vodohospodářské využití

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

– ZEMĚDĚLSKÉ – AZ

Hlavní využití (převažující účel využití)

- zemědělské obhospodařování pozemků

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků na orná půda pod podmínkou, že:
 - přípustná ztráta půdy erozí nepřekročí limitní hodnoty
 - nezhorší a nenaruší stav ploch významných z hlediska ochrany přírody a krajiny (např. územního systému ekologické stability)
- změny druhu pozemků na lesní pozemek pod podmínkou, že:
 - budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)
 - o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí

Nepřípustné využití

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

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY LESNÍ

– LESNÍ – LE

Hlavní využití (převažující účel využití)

- les

Přípustné využití

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

Podmíněně přípustné využití

- změny druhu pozemků orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

– SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – MN

Hlavní využití (převažující účel využití)

- pro plochy s indexem -p - ekologická stabilizace krajiny
- pro plochy s indexem -s – sportovní využití

Přípustné využití

- opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu
- stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi
- stavební záměry a jiná opatření proti erozi
- zemědělské obhospodařování pozemků
- les včetně staveb pro plnění funkcí lesa
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu zvířat např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení
- včelnice a včelíny bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky apod.)
- pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení
- pro plochy MN-s2 severovýchodně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití sjezdová trať, lyžařský vlek, stávající budova „Poštovny“

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

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

- odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.
- farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti
- pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřípustné umístění budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

– SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ JINÉ – GOLF – MX

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **golfové hřiště**

Přípustné využití

- **golfové hřiště**
- **změny terénu pro modelaci golfového hřiště** (zejména vodní plochy, pískové plochy, náspy, greeny, odpaliště)
- **zemědělské obhospodařování pozemků**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu nebo související s golfem včetně vodohospodářských staveb, např. závlahy, čerpací objekty, čistírny odpadních vod, toalety
- **trvalý travní porost**
- **les**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **zeleň**
- **včelnice a včelíny** bez pobytových místností a bez přípojek technické infrastruktury
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační panely, tabule, desky, altány apod.)

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **bydlení** – včetně staveb pro bydlení
- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **občanské vybavení a ubytování** – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení
- **výroba a skladování** – včetně staveb pro výrobu a skladování, výroben energie
- **doprava v klidu** – odstavná stání, parkovací stání a garáže
- **ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území**
- **odstavování či parkování mobilních zařízení v podobě maringotek apod.**
- **farmové chovy, oborní chovy a podobné činnosti**

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

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

g) 1. veřejně prospěšné stavby

dopravní infrastruktura:

označení plochy, ve kterých je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	dotčené katastrální území
VT-Ep2	plynovod Olší - Jistebnice	Padařov, Drahnětice, Makov u Jistebnice, Jistebnice
VT-TW-1	čistírna odpadních vod	Jistebnice
VT-TW-2	čistírna odpadních vod	Padařov

g) 2. veřejně prospěšná opatření

- nejsou vymezena.

g) 3. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- nejsou vymezeny.

g) 4. plochy pro asanaci

- nejsou vymezeny.

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

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

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

Pro plochy Z1, Z2, Z3, Z5, Z7, Z12, Z17, Z20, Z23, Z24 (včetně navazující stabilizované plochy výroby a skladování na Ovčíně), Z34 je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Podmínky pro pořízení těchto územních studií jsou:

- rozvrhnout stavební pozemky s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře sídla;
- navrhnout potřebnou technickou infrastrukturu;
- zajistit kapacitní dopravní napojení lokality;
- navrhnout kvalitní uliční prostor s dostatečnou šíří veřejného prostranství;
- pro plochu Z24 zaměřit územní studii na citlivé začlenění areálu a minimalizaci narušení krajinného rázu, stanovit minimální podíl zeleně v ploše, výšku zástavby, hmotové a objemové řešení staveb, do řešení územní studie zahrnout také stávající plochu VZ obsahující mimo jiných budovu ovčína na p. č. st. 214 k. ú. Jistebnice.

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

k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů (stránek) územního plánu	36 (71)
Počet výkresů k němu připojené grafické části	3

odůvodnění územního plánu Jistebnice

II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a)	postup při pořízení územního plánu	74
b)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	75
	b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje.....	75
	b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	78
	b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	82
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	86
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	88
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	89
f)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	90
g)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	90
h)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	91
i)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	91
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	94
	j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území	94
	j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....	95
	j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	96
	j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu.....	104
	j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	118
	j) 6. odůvodnění koncepce krajiny	125
	j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	145
	j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu.....	147
	j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	187

j) 10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	187
j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	187
j) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	187
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	188
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	190
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	190
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa.....	191
o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	201
p) vypořádání připomínek	201

2) Grafická část odůvodnění 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 : 10 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo města Jistebnice rozhodlo na svém zasedání dne 21. 2. 2019 svým usnesením v bodě č. 7 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Jistebnice. Územní plán Jistebnice se zpracovává na celé správní území města Jistebnice, tedy v rozsahu všech katastrálních územích ve správním obvodu obce. Jako určený zastupitel, který bude spolupracovat s pořizovatelem v procesu pořizování nového územního plánu Jistebnice, byl Zastupitelstvem města Jistebnice zvolen starosta města – Ing. Jiří Popelka.

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Tábor, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, zpracoval Městský úřad Jistebnice, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. (2) písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Jistebnice. Projednání návrhu zadání územního plánu proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání územního plánu byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání územního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání územního plánu vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30 denní lhůtě uplatnit své podněty. Návrh zadání územního plánu byl doručen také veřejnou vyhláškou a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na městském úřadě v Jistebnici a na webových stránkách městského úřadu Jistebnice. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání územního plánu upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu města Jistebnice. Zadání územního plánu Jistebnice bylo schváleno Zastupitelstvem města Jistebnice dne 7. 11. 2019 usnesením v bodě č. 6.

Na podkladě schváleného zadání územního plánu byl zpracován návrh územního plánu. Zastupitelstvo města Jistebnice v zadání neuložilo podmínku zpracování variantního řešení návrhu ÚP – blíže viz kapitola odůvodnění zpráva o vyhodnocení vlivů.

Na podkladě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu Jistebnice. Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30 dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále oznámil veřejnou vyhláškou vystavení návrhu územního plánu a možnost uplatnění připomínek. Společné jednání o návrhu územního plánu Jistebnice pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, město Jistebnice a sousední obce se konalo dne 15. 6. 2021 od 13:00 hod. na Městském úřadu v Jistebnici.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona spolu s obdržеныmi stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal dne 16. 9. 2021 nesouhlasné stanovisko, ve kterém upozornil na nedostatky. Po odstranění nedostatků vydal dne 17. 2. 2022 krajský úřad potvrzení o odstranění nedostatků v návrhu územního plánu Jistebnice.

bude doplněno pořizovatelem po projednání

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 všech jejích aktualizací (dále jen „PÚR“), nevyplývají žádné konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území obce **není součástí**:

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

V aktualizaci č. 4 PUR byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Řešení územního plánu podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Severní polovina správního území obce reprezentuje velmi stabilní části krajiny, které územní plán zachovává. Jižní polovina správního území je vzhledem k menší členitosti terénu zemědělsky intenzivněji využívána na větších zemědělských celcích. Právě zde návrh územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Konkretizaci opatření by měli také přispět prováděné pozemkové úpravy. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Aktualizace č. 4 dále vymezila v oblasti elektroenergetiky na území obce koridor E27 – koridory pro dvojité vedení 400 kV. Koridory byly vymezeny z důvodu umožnění zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu, a to i v souvislosti s plánovaným postupným útlumem sítě 220 kV. Současně PUR stanovila úkol prověřit účelnost a reálnost rozvojového záměru. Dle dostupných informací nebyl úkol Ministerstvem průmyslu a obchodu dosud prověřen.

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

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- při změnách v území a při vytváření nového urbánního prostředí navrhuje takové řešení, které předchází prostorově sociální segregaci a negativním vlivům na sociální soudržnost obyvatel;
- stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli;
- vychází z principů integrovaného rozvoje území, které je založeno na komplexním posouzení a následném koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek;
- vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tak, aby bylo posíleno partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi;
- vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields);
- hospodárně využívá zastavěné území, neboť podporuje přestavby, revitalizace a sanace území, a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- navrhuje rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit při respektování limitů využití území a v souladu s veřejnými zájmy;
- vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability 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 a vytváří podmínky pro využití přírodních zdrojů;
- vytváří podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny;
- vymezuje a chrání před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně;
- 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, lyžařské, hipo);
- dle místních podmínek vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a její fragmentaci a s ohledem na požadavky ochrany veřejného zdraví;

- 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);
- vhodným uspořádáním ploch v území vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení a zachovává dostatečný odstup nové obytné zástavby od průmyslových nebo zemědělských areálů;
- vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
- zajišťuje územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní;
- vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod;
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody, a s cílem zmírňování účinků povodní;
- zastavitelné plochy v záplavových územích jsou vymezeny pouze ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech – tímto případem je plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod v sídle Jistebnice – pro tuto stavbu je v platnosti stavební povolení, ve kterém se prokázala vhodnost zvoleného řešení;
- vytváří podmínky pro koordinované umístování 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 (měst), 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;
- při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívá regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje;
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území, a řeší jej ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu;
- návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury řeší ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a s veřejností;
- vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného dopravního systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území, 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;
- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod koncipuje tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti;
- vytváří územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi;
- při stanovování urbanistické koncepce posuzuje kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské

struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnuje pozornost vymezení ploch přestavby.

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

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

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejich vydaných aktualizací (dále jen “ZÚR”) jsou s návrhem územního plánu Jistebnice v souladu takto:

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

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

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

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

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

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

→ vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území se **nedotýká** žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového významu ani rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu, ani specifické oblasti vymezené v ZÚR.

Na správní území obce **nezasahuje** žádná rozvojová plocha mezinárodního a republikového významu ze ZÚR.

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

Návrh územního plánu **respektuje** nadmístní koridor veřejné **technické infrastruktury Ep2** vymezený v ZÚR pro vybudování vysokotlakého plynovodu Olší – Jistebnice, který je vymezen v šíři cca 200 m.

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

- 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.

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

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

- respektuje ochranu přírodních hodnot cílové charakteristiky krajiny lesopолní a krajiny polní;
- podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území;
- při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa;
- vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu,
- zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny,
- při stanovování podmínek využití území dbá na posilování retenční schopnosti území, ve vztahu k posílení biodiverzity a k protipovodňové prevenci, podporuje obnovu břehových porostů a ploch lužních lesů, zachovává ochranná pásma travních porostů v údolních nivách;
- vytváří územní předpoklady k ekologicky přijatelnému rekreačnímu využití vodních ploch a toků a omezuje negativní dopad na jejich hospodářské využití,

- respektuje vodohospodářské zájmy v území, ochranu přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochranu zdrojů podzemní a povrchové vody, minerálních a léčivých vod a vodních ekosystémů;
- zajišťuje územní ochranu vymezených ložiskových území a prognózních ložisek nerostných surovin.

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

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

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

- podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím a zařízením občanského vybavení;
- vytváří podmínky pro znovuvyužití již urbanizovaného území, regeneraci brownfields;
- dbá na citlivá a kvalitní řešení dostavby a respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí v území;
- podporuje vznik zařízení a vybavenosti cestovního ruchu; v oblasti infrastruktury např. rozvoj informačního systému cestovního ruchu, zřizování doprovodné infrastruktury pro vodní aktivity, zřizování nových cykloturistických stezek nebo naučných stezek včetně doprovodné infrastruktury, zřizování a propojování hipostezek, v oblasti sportu a rekreace, a podporuje tvorby produktů prodlužující sezónnost v regionu.

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

- v nejvyšší možné míře zachovává stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporuje doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouští vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL);
- podporuje retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Návrh územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina polní** – která okrajově zasahuje jižní část správního území, jelikož například:

- eliminuje zábory zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany;
- podporuje zvýšení rozmanitosti krajiny;
- podporuje retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu;
- rozvíjí cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Koridor veřejné **technické infrastruktury Ep2** pro vybudování vysokotlakého plynovodu Olší – Jistebnice je zařazen jako koridor pro umístění **veřejně prospěšné stavby**, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tato podmínky vychází z odst. 54 ZÚR.

Návrh územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury. V územním plánu Jistebnice **nejsou vymezeny 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 ve správním území obce.

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

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

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

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

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

POSTAVENÍ OBCE V SYSTÉMU OSÍDLENÍ

Město Jistebnice náleží do okresu Tábor v Jihočeském kraji, při severní hranici sousedící s krajem Středočeským. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Tábor, od kterého je Jistebnice vzdálena zhruba 15 km. Správní území města Jistebnice se rozkládá na území o rozloze asi 58 km², což představuje rozsáhlé území zahrnující 28 místních částí. Centrem tohoto území je město Jistebnice se základní občanskou vybaveností.

Součástí správního území města Jistebnice jsou katastrální území:

- Božejovice (sídlo Božejovice, Božejovice – U Nádraží, Jezviny);
- Chlum u Jistebnice (sídlo Chlum);
- Cunkov (sídlo Cunkov, Ounuz, Alenina Lhota, Javoří);
- Drahnětice (sídlo Drahnětice, Drahnětice – Cihelna);
- Jistebnice (sídlo Jistebnice, Tisová, U Kaplice);

- Makov u Jistebnice (sídlo Makov, Hůrka, Třemešná);
- Orlov u Jistebnice (sídlo Orlov, Podol, Křivošín, Horní Smrkov, Dolní Smrkov, Nehonín, Stružinec, Ostrý);
- Padařov (sídlo Padařov);
- Plechov (sídlo Plechov);
- Pohoří u Jistebnice (sídlo Pohoří);
- Svoříž (sídlo Svoříž);
- Vlášence u Makova (sídlo Vlášence, Udiny);
- Zvěstonín (sídlo Zvěstonín, Hodkov, Zbelítov).

Sousední správní území jsou (sousední katastrální území):

- Nadějkov (k.ú. Brtec, Petřkovice, Nadějkov, Starcova Lhota)
- Sedlec-Prčice (k.ú. Sušetice, Jetřichovice, Vrchotice)
- Borotín (k.ú. Libenice u Tábora, Kamenná Lhota u Borotína, Pikov)
- Radkov (k.ú. Radkov u Tábora)
- Balkova Lhota (k.ú. Balkova Lhota)
- Meziříčí (k.ú. Meziříčí)
- Drhovice (k.ú. Drhovice)
- Opařany (k.ú. Olšín, Olší u Opařan, Nové Dvory u Opařan)
- Božetice (k.ú. Božetice, Radihošť)

ŠIRŠÍ VAZBY Z HLEDISKA VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Správní území města Jistebnice je napojeno na nadřazenou dopravní síť jihočeského kraje komunikacemi II/122 Týna nad Vltavou – Opařany – Jistebnice a II/123 Tábor – Jistebnice – Nadějkov - Nosetín. Tyto dvě komunikace procházejí celým správním územím města Jistebnice a zajišťují dobré dopravní napojení sídel na blízké město Tábor (komunikace I/19), nebo na hlavní komunikační tepnu Jihočeského kraje (dálnice D3).

Jižní částí správního území města Jistebnice prochází železniční trať č. 201 Tábor - Ražice se zastávkami Božejovice a Padařov, které umožňují obyvatelům města využít železniční dopravu do nedalekého Tábora či do Písku.

Správní území města Jistebnice je protkáno řadou turistických a cykloturistických tras a stezek. Z jihu na sever vede červená turistická trasa od vlakové stanice Padařov přes Jistebnici – Javorovou skálu až do Sedlčan. Z Chotovin vychází zelená turistická trasa přes Jistebnici do Nadějkova. Modrá turistická trasa vede z Jistebnice přes Nehonín – Křivošín – Smrkov – ke zřícenině hradu Borotín. Severní částí správního území prochází žlutá turistická trasa Malšice – Sepekov – Nadějkov – Ounuz – Sedlec - Prčice. Cykloturistické trasy jsou vedeny přes správní území města po komunikacích II. a III. tříd. Jedná se o trasu č. 1175 Hejlov – Chyška, cyklotrasu č. 0074 Jesenice – Kostelec, cyklotrasu č. 1059 Milevsko – Střeziměř.

Vodní ani letecká doprava se ve správním území obce neuplatňuje.

Technická infrastruktura

Vodovod ani kanalizace v sídlech ve správním území města Jistebnice nevyvolává nároky na koordinaci z hlediska širších územních vztahů.

Severně od Jistebnice prochází v trase západ-východ vedení velmi vysokého napětí 220 kV. Jednotlivá sídla ve správním území města jsou napojena z nadřazeného systému: TR 110/22 kV Tábor – zajištěno kmenovou linkou 22 kV Jistebnice, Bořejovice.

V jižní části správního území – kolem Padařova – ze směru Olší - Jistebnice je do budoucna uvažováno s vybudováním vysokotlakého plynovodu (záměr ze ZÚR Ep2).

Javorová skála je nejvyšší vrchol území s dobrými podmínkami pro radiokomunikační přenos. Nad Ounuzí a pod Cunkovem je situován vysílač pro přenos radiových vln.

Občanské vybavení

Město Jistebnice má obec s rozšířenou působností Tábor, do kterého také nejvíce obyvatel vyjíždí za rozvinutější občanskou vybaveností, lékaři a dalšími službami. Samotné sídlo Jistebnice, které je v centru celého správního území obce, poskytuje občanům základní občanskou vybavenost v podobě mateřské a základní školy, obchodu s potravinami, restaurace, tělocvičnu, kulturní dům, dům s pečovatelskou službou, lékařské služby, které jsou využívány zejména obyvateli správního území, ale nemá určující vliv na širší územní vazby. Z nadmístního významu občanské vybavenosti je nutné zmínit golfový areál v Alenině Lhotě, skyareál Monínec (koncová stanice vleku a stará poštovna ze Sněžky leží ve správním území obce), rekreační středisko Kroužky nad Moníncem, farma /Y Cunkov. Jako nový záměr, který vstupuje do území a bude mít bezesporu vliv na široké okolí je přestavba zámeckého areálu v Jistebnici na hotel a wellness služby s tímto typem využití spojené.

Správní území města se nachází v turistické oblasti Toulava, která má těžiště v Táboře a jedná se o oblast, která se rozkládá na pomezí jižních a středních Čech. Princip této obecně prospěšné společnosti spočívá ve spojení měst a venkovských sídel do oblasti cestovního ruchu a nabídnutí zajímavostí území v rámci komplexně fungující propojené turistické sítě.

USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAZÍCH

Z pohledu geomorfologického členění lze obec Jistebnice zařadit do okrsků Jistebnická vrchovina a Malická pahorkatina. Druhý jmenovaný okrsek se nachází pouze v jižní okrajové partii správního obvodu obce. Určující charakter krajiny je dán hřbetem Čertovy hrbatiny (soustava vrcholů od Bláníku, Votic, Mladé Vožice až po Jistebnici), jejímž nejvyšším vrcholkem je právě Javorová skála (723 m n.m.) nacházející se při severní hranici obce v k.ú. Cunkov.

Celá severní část správního území města Jistebnice je součástí přírodního parku Jistebnická vrchovina, který společně s okolními obcemi Nadějkov, Borotín u Tábora, Přestěnice, Chyšky a Zhoř u Milevska spojuje specifická kopcovitá krajina s pestrou mozaikou polí, luk, lesů, remízů a vodních ploch a toků.

V severní části správního území města Jistebnice – západně od Aleniny Lhoty – je s obcí Nadějkov koordinován rozsah stávajícího areálu golfového hřiště Čertovo břemeno.

Z hlediska nadmístního ÚSES ze ZÚR vymezují na území obce Jistebnice část nadregionálního biocentra NRBC 54 Cunkovský hřbet, části regionálních biocenter RBC 821 Velká hora a RBC 822 Bejšov, regionální biokoridory RBK 313 Cunkovský hřbet – Bejšov

a RBK 314 Bejšov - Velká hora. Poloha biocentra NRBC 54 byla zpřesněna v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR, a to dle celorepublikové revize nadregionálních biocenter (Ekotoxa, 2011). V roce 2019 byla dokončena aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje – „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“ (Löw & spol. s.r.o., 2019), tento dokument bude sloužit jako podklad pro aktualizaci ZÚR. Nový Plán ÚSES zpřesnil polohu biocentra NRBC 54 pouze v sousední obci Nadějkov (k.ú. Chlístov u Nadějkova), tato úprava proto nemá žádný dopad na obec Jistebnice. Zbývající výše uvedené skladebné části nadmístního ÚSES tato dokumentace pouze zpřesnila dle aktuálního stavu a dle katastrální mapy.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje - Dne 1. 9. 2021 byla schválena možnost jejího využití a proto je jedním z podkladů, které návrh územního plánu zohledňuje. Dle této studie se správní území obce nachází v krajinné oblasti č. 24 – Milevská krajinná oblast a v krajinných typech: 13 – mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina 13 – mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 16 – výrazně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 17 – výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina – návrh územního plánu usměrňuje rozvoj sídel (zastavitelné plochy) tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch), v nezastavěném území vytváří územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a pro šetrné formy rekreačního využití. Dále se nachází v krajinném typu č. 18 – výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina – návrh územního plánu usměrňuje rozvoj sídel (zastavitelné plochy) tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vybíhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch), v nezastavěném území vytváří územní podmínky pro šetrné formy rekreačního využití, pro revitalizace vodních toků a jejich povodí a mimo souvislé lesní celky pro pestrnou strukturu využití, a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě.

Územní plán 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

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

- cílem územního plánu bylo vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; v návrhu územního plánu byla stanovena taková koncepce rozvoje, která neupřednostňuje žádný z výše uvedených pilířů, naopak se snaží správní území obce dovést k harmonickému fungování všech jeho složek, rozvojové plochy jsou vymezeny racionálně s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel se zachováním všech určujících hodnot v území;
- územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje; návrh územního plánu reaguje na současné potřeby obce a prověřuje všechny soukromé zájmy na rozvoj území s přihlédnutím k požadavkům dotčených orgánů, hájících veřejný zájem plynoucí ze zvláštních právních předpisů, v návrhu územního plánu je myšleno na pokračující budoucí rozvoj území a návrh územního plánu je vytvořen tak, aby podle něj bylo snadné rozhodovat o změnách v území, a aby byly co nejlépe prověřitelné budoucí změny v území, které plynou ze soustavného a nekončícího vývoje území;
- při řešení návrhu územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů; zejména při společném jednání uplatnily dotčené orgány svá stanoviska, která byla zapracována do řešení územního plánu tak, aby byl uspokojen soukromý i veřejný zájem na rozvoji území, v průběhu řízení o návrhu územního plánu pak byla koordinace soukromých záměrů zajištěna prokonzultováním jednotlivých námitek a připomínek s dotčenými orgány a byl vyhledán konsenzus na příznivém rozvoji obce s obhájením všech veřejných zájmů plynoucích z limitů využití území;
- cílem územního plánu je ve veřejném zájmu ochránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, dále vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území;

ve správním území obce byly identifikovány všechny určující hodnoty území, které byly následně v návrhu územního plánu popsány, a dle jejich charakteru byla stanovena ochrana těchto hodnot, dále byla jasně určena základní koncepce území, která se ztotožňuje s charakterem správního území obce a rozvojovým potenciálem obce, celé území bylo podrobeno prostorové analýze, jejímž výstupem bylo stanovení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek využití území, jenž zajišťují hospodárné a racionální využívání území a ochranu území z hlediska všech základních složek života obyvatel území;

- územní plán konkretizuje stavební záměry, které lze v souladu s jeho charakterem umisťovat v nezastavěném území a to proto, že stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, jsou natolik obecným pojmem, pod kterým si správní orgán rozhodující o změnách v území může představit prakticky cokoli;
v návrhu územního plánu je v podmínkách využití území v nepřipustném využití jasně stanoveno, které stavební záměry, z výše uvedených, nelze v nezastavěném území umisťovat.

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

- zajišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, pro které je jasně stanovena koncepce ochrany v kapitole b) 2. výrokové části;
- stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území, které byly stanoveny s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel a charakter správního území města;
- prověřuje a posuzuje potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu v území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, kdy v návrhu územního plánu byl stávající stav v území a jednotlivé rozvojové plochy prověřeny s ohledem na veškeré limity využití území a s uvážením všech veřejných zájmů;
- stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, protože podrobnější podmínky využití území reagují na přítomnost všech určujících hodnot v území a charakter území, jenž se snaží návrh územního plánu zachovat;
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, to zajišťuje s možným kontinuálním vývojem území, neboť územní plánování je soustavná komplexní koncepční činnost, která musí být živá v čase a prostoru;
- vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem, kdy je

- kladen důraz zejména na racionální funkční uspořádání krajiny a „měkkého“ přechodu sídla do volné krajiny;
- vytváří v území prostředky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, které jsou vyjádřeny zejména účelným vymežováním rozvojových ploch a koordinací ploch s rozdílným způsobem využití;
 - stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, jelikož racionálně vymezuje plochy s rozdílným využitím v sídle tak, aby byly zhodnoceny všechny rozvojové aspekty s maximálním zachováním všech hodnot v území;
 - prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
 - vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
 - vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož byly zohledněny všechny relevantní požadavky dotčených orgánů, zejména pak požadavky krajské hygienické stanice;
 - vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů;
 - při projednávání návrhu územního plánu Jistebnice nebyl vznesen požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, jak je uvedeno v § 19 odst. 2 stavebního zákona.

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

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

Pro potřeby územního plánu jsou plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny dle hlavy II vyhlášky č. 501 a na podkladě metodického pokynu „Standardizace vybraných částí územního plánu“ (verze 24. 10. 2019).

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou v územním plánu plochy s rozdílným způsobem využití dále členěny a to dle metodického pokynu „Standardizace vybraných částí územního plánu“. Dále byly v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501

v územním plánu stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 v souladu s metodického pokynu „Standardizace vybraných částí územního plánu“, neboť požadovanému využití území neodpovídala žádná funkční plocha stanovená vyhláškou.

Územní plán Jistebnice se dle § 43 odst. 4 stavebního zákona pořizuje a vydává pro celé správní území obce Jistebnice, tedy v rozsahu katastrálních území Božejovice, Chlum u Jistebnice, Cunkov, Drahnětice, Jistebnice, Makov u Jistebnice, Orlov u Jistebnice, Padařov, Plechov, Pohoří u Jistebnice, Svoříž, Vlásenice u Makova, Zvěstonín.

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

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

Výkres základního členění území; výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a výkres předpokládaných záborů půdního fondu je vydáván v měřítku 1 : 10 000. Hlavní výkres a koordinační výkres je vydáván v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů je zpracován a vydán v měřítku 1 : 50 000, tedy ve větším měřítku než je měřítko výkresu ploch a koridorů ZÚR.

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

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

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

K návrhu územního plánu byla uplatněna dle § 50 stavebního zákona stanoviska dotčených orgánů. Městský úřad Tábor nesouhlasil z hlediska ochrany přírody a krajiny. Na základě nesouhlasného stanoviska proběhlo několik jednání k předkládané problematice. Následně byla uzavřena dohoda, na jejímž základě byl návrh územního plánu upraven – blíže viz spis. Krajský úřad – Jihočeský kraj nesouhlasil s předloženým návrhem z hlediska státní památkové péče. Obdobně jako v předchozích případech proběhlo dohodovací jednání, na jehož základě byl návrh územního plánu upraven – blíže viz spis. Ministerstvo průmyslu a obchodu souhlasilo za podmínky. Tyto podmínky dohodnuty na dohodovacím jednání – blíže viz spis. Ostatní dotčené orgány uplatnily souhlasná stanoviska v některých případech s připomínkami, které byly vypořádány. K návrhu územního plánu bylo dle § 50 stavebního zákona uplatněno množství připomínek z řad veřejnosti – viz spis.

bude doplněno po projednání

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku k návrhu zadání stanovil, že územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a pořizovatel ani samosprávný orgán ani ostatní účastníci procesu pořizování o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožádali, nebyl tento požadavek uveden ve schváleném zadání územního plánu, tudíž vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováváno.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu územního plánu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh územního plánu koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu. Ze stanovené koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy navrženou koncepcí. Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání. Koncepce nemá negativní dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo na mezinárodní úrovni.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

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

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

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

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

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

Byly splněny obecné požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu.

Byly splněny požadavky plynoucí z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tedy ze zásad územního rozvoje, které byly zapracovány do jednotlivých koncepcí územního plánu. Z nadřazených záměrů se konkrétně jednalo o vymezení prvků územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni a vymezení koridoru veřejné technické infrastruktury Ep2.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů ORP Tábor, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci, byly zváženy při tvorbě návrhu územního plánu. Problémy, které trvají v územně analytických podkladech ORP Tábor, resp. z jejich 5. úplné aktualizace z roku 2020, byly prověřeny při pořizování návrhu územního plánu Jistebnice. SWOT analýzy sloužily jako podklad při stanovování základních koncepcí územního plánu, kdy při návrhu bylo využito silných stránek a příležitostí a byly vytvořeny podmínky pro odstraňování slabých stránek a hrozeb vyplývajících z rozboru udržitelného rozvoje území.

Byly splněny také požadavky na koordinaci území z hlediska širších územních vztahů, kdy projektant zajistil návaznost navrhované veřejné infrastruktury a návaznost územního systému ekologické stability na sousední správní území.

Návrh územního plánu vymezil rozvojové plochy ve vazbě na limity využití území a ostatní podmínky, které území ovlivňují. Současně vycházel z požadavků na změny v území, které byly v návrhu územního plánu prověřeny, a tím může být zajištěna reálná využitelnost vymezených zastavitelných ploch.

V návrhu územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení úměrně s ohledem na postavení jednotlivých sídel ve struktuře osídlení, s důrazem na místní poměry a potencionální využitelnost v rozsahu předpokládané platnosti ÚPD.

Dále návrh územního plánu minimalizuje nové rozvojové směry tak, aby návrh územního plánu odpovídal optimálním rozvojovým požadavkům obce, a aby nebyla nekoncepčně zastavována volná krajina.

Návrh územního plánu prověřil využití všech brownfields s ohledem na potencionální využití a bylo navrženo takové využití území, které povede k ozdravení starých a nevyužitých budov a přilehlých území postižených plochami brownfields.

Návrh územního plánu nerozvíjí plochy individuální rekreace, pouze stabilizuje stávající stavby pro rodinnou rekreaci, i s ohledem na okolní návaznosti na volnou krajinu.

V návrhu územního plánu byly prověřeny všechny písemné požadavky obyvatelů území a záměry na změny v území, které byly pořizovatelem předány projektantovi. Záměry, které jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování, a rezonují s nastavenou koncepcí územního plánu, byly zapracovány do návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu vymezuje, zachovává a chrání všechny hodnotné urbanistické a architektonické formy, které nemají tvrdou ochranu ze zákona. Tyto jsou vymezeny jako hodnoty v území, které jsou chráněny před devastací a degradací.

V plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je připuštěn vznik veřejné technické a dopravní infrastruktury.

V centrálních částech jednotlivých sídel projektant stabilizoval veřejná prostranství do ploch veřejných prostranství.

V návrhu územního plánu je podporováno pěstí propojení z jednotlivých sídel do volné krajiny a zachována stávající prostupnost ze sídel do volné krajiny – např. tradičními humny.

V návrhu územního plánu bylo prověřeno nové umístění centrální čistírny odpadních vod pro sídlo Jistebnice (vydáno stavební povolení) a dále pro sídla Padařov, Makov, Vlásenice a Hůrka. Plochy technické infrastruktury, pro umístění centrální čistírny odpadních vod, byly vymezeny ve výše zmiňovaných sídle – kromě Hůrky, kde se předpokládá napojení kanalizace na nedaleké sídlo Makov. Tato koncepce pro sídla Makov, Vlásenice, Hůrka se prokázala během projednávání návrh územního plánu dle § 50 stavebního zákona jako nerelevantní. Proto pořizovatel ve spolupráci s městem přistoupil k vypuštění ploch pro umístění těchto záměrů a odkázal na nově vznikající podklad, po jehož vyhotovení bude koncepce aktualizována.

Návrh územního plánu prověřil požadavek na vybudování veřejného vodovodu pro sídla Božejovice, Makov, Vlásenice, Jistebnice, Hodkov a Padařov a nepřistoupil k monofunkčnímu vymezení plochy nebo koridoru technické infrastruktury, kvůli nejasným technickým a vlastnickým vztahům. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují vznik místní technické infrastruktury.

V návrhu územního plánu byl prověřen záměr na vybudování cyklostezky z Jistebnice do Nehonína. Projektant umožňuje vznik cyklostezek ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a nepřistoupil k monofunkčnímu vymezení plochy dopravní infrastruktury a samostatnému návrhu cyklostezky.

Projektant prověřil možnost rozšíření plochy pro tuhý komunální odpad v Jistebnici a dospěl k závěru, že není nutné tuto funkci v současné době rozšiřovat.

Návrh územního plánu vymezuje územní systém ekologické stability na místní úrovni a přebírá a zpřesňuje územní systém ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni ze zásad územního rozvoje.

Návrh územního plánu umožňuje vznik nové veřejné technické a dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Koncepce územního plánu podmínky využívání krajiny a v plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny vhodné podmínky pro umístování staveb v krajině, zejména vyloučení neodůvodněného zaplocování pozemků v krajině, s vazbou na § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán v maximální možné míře zachovává sady, zahrady a ostatní zeleň na humnech jednotlivých sídel, které zajišťují pozvolný „měkký“ přechod sídla do volné krajiny.

Dále projektant v návrhu územního plánu vymezil přírodní hodnoty a interakční prvky v ekologicky stabilnějších částech krajiny, které podporují biodiverzitu území, a které také spoluutvářejí hlavní znaky přírodního parku Jistebnická vrchovina.

Koridor veřejné technické infrastruktury Ep2 pro vybudování vysokotlakého plynovodu Olší - Jistebnice byl zařazen do ploch a koridorů, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh územního plánu vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie v plochách, ve kterých shledal projektant důvodnost tohoto podrobnějšího prověření.

Podmínka zpracování regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nebyla v řešení územního plánu použita, neboť nevystala potřeba tuto podmínku stanovovat.

Variantní řešení návrhu se nezpracovávalo.

Členění návrhu územního plánu odpovídá požadavkům na uspořádání dle platných právních předpisů, včetně dělení textové a grafické části. Výkresy jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000 a 1 : 10 000. Pro výkres širších vztahů bylo zvoleno měřítko 1 : 50 000, tedy menší měřítko, než je měřítko výkresu ploch a koridorů ze zásad územního rozvoje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno.

Podrobnější zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracováno v následující kapitole j) tohoto odůvodnění.

j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou v územním plánu s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Nadále tedy budou jednotlivé záměry v souladu s ust. § 12 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny z hlediska jejich vlivů na krajinný ráz individuálně posuzovány.

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

- 5. úplná aktualizace ÚAP ORP Tábor (MěÚ Tábor, 2020);
- Generel krajinného rázu Jihočeského kraje (ATELIER V, 2009);
- Generel lokálního ÚSES Tábořsko (Novák, 2008) a jeho aktualizace z roku 2010;
- KPÚ Makov u Jistebnice (Pozemkové úpravy K+V, Ing. Helena Krausová, 2019);
- Místní program obnovy města Jistebnice (Ateliér Prčice, Mgr. Zdeněk Sedláček, 2013);
- Metodika vymezování ÚSES (Bínová, Culek a kol., 2017);
- Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012;
- Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010);
- Mapování biotopů (AOPK ČR);
- Typologická mapa ÚHÚL;
- Rozbor hodnot sídel správního obvodu ORP Tábor a návrh jejich ochrany (STUDIO B&M, Ing. Roman Bukáček, 2018)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje - [http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par\[id_v\]=1230&par\[lang\];](http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par[id_v]=1230&par[lang];)
- Portál českého statistického úřadu - <https://www.czso.cz/>;
- Portál České geologické služby - <http://www.geology.cz/extranet/mapy/mapy-online/wms;>
- Památkový katalog - <http://pamatkovykatalog.cz/>;
- Archivní mapy ČUZK – <https://ags.cuzk.cz/archiv/>;
- Geografický portál Cenia - <http://www1.cenia.cz/>;
- Databáze vodních mlýnů - <http://vodnimlyny.cz/>;
- Oficiální stránky města Jistebnice - <https://www.jistebnice.cz/>

j) 1. **odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno ke dni 15. 3. 2022 v souladu s § 58 stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Ve správním území obce je vymezeno celkem 87 zastavěných území, které tvoří čára vedená po hranici parcel nebo spojnice lomových bodů stávajících parcel, nebo bodů na těchto hranicích. Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území v návrhu územního plánu bylo vytvořit předpoklady pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Do zastavěného území byly dle § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnuty pozemky v intravilánu, s výjimkou pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále do zastavěného území byly zahrnuty pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní, pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. V několika případech zasahují do zastavěného území plochy s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, jelikož dle § 58 odst. 2 stavebního zákona není možné tyto pozemky uvnitř intravilánu vypustit ze zastavěného území z důvodu jejich nenavrácení do orné půdy nebo lesních pozemků, popř. jejich nepřiléhání k hranici intravilánu.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

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

Pro samotné sídlo Jistebnice je důležité připravit vhodné rozvojové plochy v návaznosti na již urbanizované území, které do budoucna umožní racionální rozvoj bydlení, podnikání, výroby a služeb. Pro ostatní sídla ve správním území obce je prioritní si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním. Citlivé doplnění urbanistické struktury venkovských sídel zajistí udržení rurálního vzhledu krajiny a zachování pozitivních hodnot krajinného rázu.

Základním principem návrhu územního plánu je podporovat spádovosti širšího území na město Jistebnice, které leží v centrální části celého správního území.

Vymezení kvalitních zastavitelných ploch pro bydlení, připravení vhodných podmínek pro podnikání a fungující služby, dobudování veřejné infrastruktury, rozvoj cestovního ruchu a turistiky a v neposlední řadě posílení primárního sektoru zemědělství a výroby, jsou dlouhodobě sledované cíle, které jsou promítnuty do zásad koncepce rozvoje města Jistebnice. Cílem je rozvoj správního území města přizpůsobit tzv. udržitelnosti, tak aby rozvoj nepřesáhl mezní hranice, kdy by určitá složka v území začala dominovat nad složkami ostatními, a tím by byl výrazně narušen setrvalý a vyvážený stav místních podmínek.

Rozvojový potenciál a stavební tendence budou vycházet z podmínek území, kdy musí být přihlédnuto k ochraně stávajících kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, což povede k zachování kulturní zemědělské krajiny, která se ve středoevropské kultuře utvářela stovky let. Zejména severní část správního území obce Jistebnice je cenná z hlediska krajinného rázu, což dokládá vymezení přírodního parku Jistebnická vrchovina o celkové rozloze 107,7 ha.

Správní území města Jistebnice skýtá dobré podmínky pro rozvoj primárního sektoru, tzn. výrobních aktivit spojených se zemědělskou výrobou a lehkým průmyslem. V území je několik brownfieldů, které se mohou pro tuto funkci dobře využít, a územní plán tyto

lokality vhodně vymezuje, aby byla tato funkce umožněna. Zejména pak jižní část správního území města má dobré podmínky pro zemědělské hospodaření v krajině.

Využívání krajiny formou individuální rekreace v podobě výstavby nových rekreačních objektů (stavby pro rodinnou rekreaci) a umísťování mobilních chat, buněk, maringotek, atp. není v územním plánu podporováno s ohledem na četné krajinné hodnoty. Nové umísťování staveb pro rodinnou rekreaci je možné pouze v plochách rekreace.

Územní plán podporuje dobudování chybějící technické infrastruktury. V územním plánu je také územně stabilizován koridor veřejné technické infrastruktury pro vybudování vysokotlakého plynovodu z Olší do Jistebnice – což je nadmístní záměr ze zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

Velký důraz je v územním plánu kladen také na zachování biodiverzity krajiny a na podporu ochrany přírody a krajiny. V územním plánu je vymezen územního systému ekologické stability, který propojuje ekologicky stabilnější části krajiny. Snahou projektanta je co nejméně narušit přírodní rovnováhu území v důsledku změn v krajině (zejména stavebních záměrů) a předcházet homogenizaci a fragmentaci krajiny, které zhoršují fungování ekosystémů a ekosystémových služeb.

Přidanou hodnotou území je charakteristický krajinný ráz kopcovité krajiny Čertovy hrbatiny, který se vyznačuje pestrou mozaikou polí, luk, remízků a četné liniové zeleně s množstvím menších rybníků a malých vodních toků.

Hlavní cíle a zásady rozvoje správního území obce vedou k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu, kde se spojuje urbánní struktura s kulturní zemědělsky využívanou krajinou a s četnými přírodními hodnotami.

j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

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

TVRDÉ HODNOTY

Aby nedocházelo k duplicitnímu vymezování kulturních, historických a přírodních hodnot, které jsou již evidovány v seznamech resortů, jež zajišťují ochranu hodnot ve veřejném zájmu na základě určitého právního předpisu (např. kulturní nemovité památky, památné stromy, maloplošná zvláště chráněná území, atp.), nejsou ve výrokové části tyto hodnoty s „tvrdou“ legislativní ochranou, vymezovány. Tyto tzv. „tvrdé hodnoty“ mají již ochranu

a kultivaci stanovenou na základě příslušného právního předpisu (např. zákon č. 114/1992 Sb., zákon č. 20/1987 Sb., atp.) a zastupitelstvo obce o těchto hodnotách nerozhoduje. Nejsou tedy uvedeny v hlavním výkresu územního plánu, ale jsou zakresleny v koordinačním výkresu jako limit v území dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Avšak dle názoru zpracovatele není možné fenomény kulturních nemovitých památek v území pominout, a proto jsou tyto tvrdé hodnoty textově uvedeny ve výrokové části, včetně prostředí těchto památek.

Tvrdé hodnoty v území:

- přírodní park Jistebnická vrchovina;
- vesnická památková zóna Ounuz;
- kulturní památka areál zámku v Jistebnici;
- kulturní památka výklenková kaple v Jistebnici;
- kulturní památka zámeček (Vlašský dům) na náměstí v Jistebnici;
- kulturní památka špýchar čp. 3 v Ounuzi;
- kulturní památka pomník Alfonse Šťastného v Padařově;
- kulturní památka kaple Panny Marie v Orlově;
- kulturní památka pomník Adolfa Katze v Jistebnici;
- kulturní památka kostel sv. Máří Magdaleny
- kulturní památka kašna sv. Jana Nepomuckého v Jistebnici;
- kulturní památka zvonice v Ounuzi;
- kulturní památka areál židovského hřbitova;
- kulturní památka areál tvrze v Jistebnici;
- kulturní památka měšťanský dům čp. 8 v Jistebnici;
- kulturní památka zemědělský dvůr čp. 8 v Ounuzi;
- kulturní památka venkovská usedlost čp. 5 v Ounuzi;
- kulturní památka venkovská usedlost čp. 4 v Ounuzi;
- kulturní památka křížová cesta;
- kulturní památka kostel Archanděla Michaela se hřbitovem;
- kulturní památka měšťanský dům čp. 102 v Jistebnici;
- kulturní památka socha sv. Jana Nepomuckého;
- registrovaný významný krajinný prvek Za kostelem;
- registrovaný významný krajinný prvek Louka u kempu Javorová skála;
- památný strom Lípa v Jistebnici;
- památný strom Vlášnická (Holubova) lípa;
- památný strom Hruškojeřáb;
- památný strom Jistebnická lípa;
- památný strom Nehonínský dub;
- památný strom Stromy u Polednů;
- památný strom Nehonínská lípa;
- památný strom Businská lípa.

MĚKKÉ HODNOTY

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

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

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

Urbanistické hodnoty

Historická sídlení jádra, která jsou v návrhu územního plánu vymezena, pokrývají dochovanou strukturu historického sídla. Jedná se o území, kde převažuje historické uspořádání zástavby, případně plužiny a je účelné v těchto územích povolat stavby citlivě s ohledem na okolní zástavbu. V případě liniového uspořádání zástavby v sídle, dbát na uliční a stavební čáru, a to při povolování všech nových staveb, ale také změn dokončených staveb. Nezastavěné proluky v sídlech, kde je exponované průčelí na historickou usedlost či hodnotnou stavbu v sídle, je výhodné nezastavovat a nesrážet tak dominantnost stavby vůči okolnímu prostředí.

Specifickou formu roztroušené zástavby v lokalitě Jezviny tvoří 7 dvorcových usedlostí. Usedlosti jsou zasazeny do krajinné enklávy s lučními porosty, lemované remízky a liniovou zelení. Na usedlosti navazuje sad a zahrada, která zajišťuje měkký přechod zastavěného území do volné krajiny. Krajinný ráz dotváří také travnaté příjezdové komunikace bez živičného podkladu. Jezviny jsou historickým dokladem neporušené roztroušené zástavby, která vyžaduje citlivý přístup v případě jakýchkoliv změn dokončených staveb.

Nádraží Božejovice je cenným dokladem architektury Českomoravské transversální dráhy. V prostoru nádraží jde o cenné, nově zrekonstruované objekty drážní architektury (výpravní budova a k ní náležející provozní objekty) a také hospodářského dvora, nádražní restaurace a prvorepublikové vily.

Roztroušené samoty v zemědělské krajině jsou unikátní urbanistickou formou podstatně utvářející krajinný ráz místa. Staré mlýny, hamry či hájenky byly budovány tak, aby nenarušovaly charakter krajinné enklávy, do které byly zasazovány. Jejich jedinečnost je vytvářena právě solitérností a dominantností stavby vůči přírodnímu prostředí a blízkému okolí. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na stávající budovy, nebo v jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v současné podobě (s možností povolit vhodné změny dokončených staveb), pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

Kulturní, historické a architektonické hodnoty

V jednotlivých sídlech se dochovala řada hodnotných venkovských staveb, které svým prostorovým uspořádáním, orientací do veřejného prostoru či zahrad (potažmo navazující volné krajiny) a architektonickým ztvárněním (byť to je zde zpravidla jednoduššího pojetí) spoluutvářejí celkový charakter sídel. Zejména potom jejich historických jader, kde dochází k největší koncentraci. Specifikem Jistebnicka jsou venkovské usedlosti na samotách, které lze také považovat za hodnoty území. Stavby tradičního lidového stavitelství, které nebyly znehodnoceny nevhodnými přestavbami, lze považovat za architektonické hodnoty, nicméně tím, že je jejich výskyt v sídlech poměrně častý, nejsou již samostatně jako hodnoty vymezovány. Jde o stavby s dochovanou půdorysnou strukturou typickou pro venkovské stavitelství (stavby obdélníkového půdorysu s původním hospodářským zázemím, uzavřené dvory apod.), štítovou či okapovou orientací do veřejného prostoru, nenarušenými čelními fasádami se štuky a římsami (bez znehodnocení např. zateplením, změnou dispozic oken, výplněmi otvorů, způsobem omítnutí, apod.), sedlovými nebo polovalbovými střechami, atd.

Územní plán ve výrokové části jako tzv. měkké hodnoty vymezuje pouze takové stavby, které jsou pro dané území specifické (unikátní).

Jistebnice:

- areál Bergerova (Jechova) mlýna č.p. 122, Vildův mlýn č.p. 83 – areál Bergerova (také Jechova) mlýna U Zlaté kotvy, včetně patrové obytné části se štukovým reliéfem ve štítě, je dominantou západního okraje Jistebnice. Společně s Vildovým mlýnem (také se štukovým reliéfem ve štítě) odkazují na tradici výstavby mlýnů na Cedronu.
- fara č.p. 92 – historická budova fary náležející ke kostelu sv. Michala.
- škola č.p. 93 – kompaktní historická budova základní školy na návrší pod kostelem sv. Michala je součástí dominanty města a podílí se na jeho vizuální identitě.
- hostinec Modrá hvězda č.p. 82, měšťanský dům č.p. 81, měšťanský dům č.p. 35, radnice č.p. 1, měšťanský dům č.p. 168, měšťanský dům č.p. 165, měšťanský dům č.p. 154 a 164, měšťanský dům č.p. 163, měšťanský dům č.p. 159, sokolovna č.p. 237, měšťanský dům č.p. 108, měšťanský dům č.p. 90 a 107, měšťanský dům č.p. 106, měšťanský dům č.p. 104 a 186 – domy svou orientací do veřejného prostoru a architektonickým ztvárněním spoluutvářejí esteticky hodnotný prostor náměstí. Jde zpravidla o přízemní či patrové měšťanské domy se štukově zdobenějšími fasádami. V řadě domů vyniká zejména městská radnice. Za hodnotnou lze také považovat budovu místního sokola, která je postavena v duchu prvorepublikové „sokolské architektury“.
- budova ovčína v Ovčíně – jde o historickou budovu ovčína u Tisové, která dříve náležela k Jistebnickému novogotickému zámku.
- tovární komín v Tisové – jde o historický komín u průmyslové budovy (bývalého lihovaru) odkazující na tradiční průmyslové stavitelství, dnes je využíván také jako čapí hnízdo.

Tisová:

- tovární komín v Tisové – jde o historický komín u průmyslového budovy (bývalého lihovaru) odkazující na tradiční průmyslové stavitelství, dnes je využíván také jako čapí hnízdo.

Pohoří:

- venkovská usedlost (mlýn Na Pohoří) č.p. 2. – jde o historickou budovu mlýna se štukovým reliéfem ve štítě, která odkazuje na tradici výstavby mlýnů na říčce Smutné.

Božejovice:

- škola č.p. 41. – jde o historickou budovu obecní školy.

Padařov:

- dům Alfonse Šťastného č.p. 33. – jde o dům místního významného filozofa a politika Alfonse Ferdinanda Šťastného.

Třemešná:

- venkovská usedlost (mlýn Třemešná) č.p. 6. – jde o historickou budovu mlýna, která odkazuje na tradici výstavby mlýnů na říčce Smutné.

stavby drobné sakrální architektury

- Kříže, jako symbol umučení Krista, jsou vůbec nejhojněji vyskytujícím se objektem drobné sakrální architektury v Čechách. Kříže bývaly původně dřevěné, ale vzhledem k tomu, že dřevo snadno podléhá vlivům povětrnosti, musely být pravidelně obnovovány. Proto později - cca od 18. do poloviny 19. století - se nejčastějším materiálem pro výrobu křížů stal kámen. Od poloviny 19. století se postupně začíná používat litina na samotný kříž, který je zasazen do kamenného dřívku.
- Další stavbou drobné sakrální architektury, které se vyskytují ve správním území obce, jsou kapličky. Výklenkové kapličky jsou jakousi sloučenou formou božích muk a kaplí, které jsou umísťovány do krajiny tak, aby se u nich mohl poutník zastavit a poklonit se bohu (odtud druhý název „poklona“). Kapličky jsou podobně jako velké kaple zasvěceny některému svatému, jenž je vyobrazen v nice kapličky. Drobné sakrální stavby se stavěly v blízkosti pramenů, křížovatek důležitých cest, na významných historických místech a při zajímavých krajinných dominantách. Kapličky, stejně jako boží muka a kříže, upomínají člověka na všudypřítomného boha a nutí jej se zamýšlet nad smyslem života a harmonií krajiny a koloběhem života. Není tedy žádoucí devastovat tyto prvky drobné sakrální architektury, které nesou paměť krajiny a jsou součástí celé její historie.
- Určitým specifikem je křížová cesta na vrch sv. Máří Magdalény, kde se nachází stejnojmenný kostel. Kromě kulturní hodnoty místa se lokalita do krajiny propisuje i jako dominant a místo výhledu.

Přírodní hodnoty

remízy a menší lesní celky v kulturní zemědělské krajině

Remízy a malé lesíky v kopcovaté krajině Čertovy Hrbatiny jsou specifickým charakterem krajiny Jistebnicka, která se podstatně podílí na krajinném rázu oblasti. Remízy, obdobně jako liniová zeleň, zvyšují biodiverzitu krajiny a velkou mírou přispívají k vyváženému fungování krajiny a jejich ekosystémů. Jsou určujícím faktorem při vsaku a odtoku vody z půdy, a proto zajišťují příznivé vodohospodářské poměry v zemědělské krajině. Dále poskytují útočiště živým organismům a zlepšují prostupnost území pro živočichy. Devastací remízů se zvyšuje riziko snížení biodiverzity a zhoršení ekologických toků v území.

chlumky a kamenné zídky s liniovou zelení na mezích a terénních hranách

Malé chlumky (zarostlé kamenité vrcholky a stráně) a kamenné zídky jsou charakteristickým znakem severní části Jistebnicka. Svojí opodstatněnou roli v krajině má liniová zeleň, která tak často provází kamenné zídky a jiné terénní hrany. Liniová zeleň zastává zejm. ekologickou funkci - zajišťuje zvýšení biodiverzity krajiny, poskytuje úkryt a migraci živočichům, zadržuje vodu v krajině, příznivě působí proti větrné erozi a zlepšuje mikroklima území. Významné jsou například předěly polí v historické plužině. Všechny formy krajinné zeleně je potřeba v maximální možné míře zachovat a podporovat jejich kultivaci.

aleje podél komunikací

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

relikty historických cest s doprovodnou vegetací a staré úvozy

Meze porostlé mimolesní vegetací, zarostlé relikty cest, úvozy nebo drobné remízy a shluky dřevin představují významné přírodní hodnoty území. Zpravidla jde o plochy, kdy je stromové patro doplněno patrem keřovým. Tyto lokality jsou biotopy nespočtu druhů rostlin a živočichů, kteří zde mohou trvale existovat, migrovat nebo zde mohou nalézt úkryt. Jak bylo popsáno výše, tak plní i funkci hydrologickou, klimatickou a půdoochranou podobně jako jiná zeleň v krajině. Liniové prvky v otevřené zemědělské krajině mj. odkazují na historické členění zemědělské půdy – plužiny. Společně s remízami se významně propisují do estetických charakteristik krajiny. U reliktních starých polních cest, které bývají zarostlé, již nelze spatřovat primární dopravní funkci. Tyto cesty v dnešní době již nebývají vhodné pro pohyb zemědělských strojů, které mají zcela jiné prostorové nároky, než tomu bylo v době tradičního nemechanizovaného zemědělství. Tím, že přestaly být využívány, tak postupně došlo k jejich zárůstu vegetací, primární hodnotou je proto nyní už hodnota přírodní. Podobně jako u funkčních cest, je žádoucí tyto staré cesty, resp. vegetaci kolem nich kultivovat a doplňovat, popř. využívat jako pěšiny, aby v krajině nadále působily jako stromořadí. Všechny uvedené prvky krajinné zeleně musejí být chráněny před neodůvodněným kácením.

poměrně hustá síť vodních toků a rybníků s kvalitními břehovými porosty

V území jsou četné malé vodní toky, na kterých vznikla v příhodných terénních podmínkách kaskáda vodních ploch. Z ekologického hlediska je břehová zeleň důležitou součástí vodních ploch a vodních toků, jelikož příznivě ovlivňuje prostředí mělké vody, významně se podílí na kvalitě vody a přispívá k posílení biodiverzity krajiny. Doprovodná zeleň na březích rybníků a malých vodních toků plní základní vodohospodářskou funkci, zdržovat vodu v krajině a do značné míry zabraňovat negativním důsledkům vodní eroze a bleskovým povodněm. Břehová zeleň má však podstatně více funkcí, jako ekologickou, estetickou, klimatickou, atp. Žádoucí je pečovat o tyto porosty a zajistit jejich přirozenou obnovu. Ve spojení s tím je vhodné některé meliorované vodní toky revitalizovat do původní přírodní podoby a oživit tak intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinu.

luční a nivní společenstva v blízkosti vodních ploch a toků

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

skalní útvar Čertovo Břemeno

Jde o granodioritovou skálu typu durbachit nacházející se severozápadně od Cunkova. Podle pověsti se v ní nalézá otisk čertova kopyta. Skalní útvar byl do současné podoby formován erozní činností, čímž vznikl jeho specifický vzhled hodný ochrany.

členité hranice lesních porostů vytvářející četná ekotonální společenstva

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

nápadné solitérní dřeviny v krajině

Solitérní stromy jsou samostatně rostoucí dřeviny, popřípadě více jedinců vyskytujících se blízko u sebe v otevřené krajině. Významné stromy pozitivním způsobem působí na celek urbanistického prostoru a dotvářejí další kulturní a historické hodnoty a dominanty krajiny. Tyto stromy jsou nějakým způsobem zajímavé pro daný prostor například druhem, barevností, tvarem, historickým významem apod. Ve své dominanci a estetické funkci jsou velmi nápadné a proto je vhodné je zachovat a ochraňovat jejich přirozené prostředí a prosperitu. Tyto přírodní solitéry mají také spoustu pozitivních ekologických vlivů na blízké okolí, neboť obdobně jako aleje zlepšují mikroklima lokality, zmírňují

povětrností vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů. Základní management dřevinných solitérů spočívá ve včasném ozdraveném a výchovném řezu a popř. cílené výsadbě nových jedinců odpovídajícím charakteru krajiny a významu místa.

Krajinářsky hodnotná území

Hodnotné segmenty krajiny malého měřítka odkazující na tradiční zemědělské využívání území, které spoluutvářejí harmonickou krajinu Jistebnicka.

Poměrně velká část správního obvodu obce Jistebnice se nachází v přírodním parku Jistebnická vrchovina, který byl vyhlášen v roce 1994. Dle §12 zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/199 Sb., ve znění pozdějších předpisů, k ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který současně není zvláště chráněným územím typu CHKO nebo národního parku, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

Předmětem ochrany je část kopcovité členité krajiny Vlašimské pahorkatiny. Krajina se vyznačuje vyšší lesnatostí, četným zastoupením menších lesních celků a remízů, hojným výskytem prvků mimolesní zeleně (např. meze, zarostlé terénní hrany, relikty starých polních cest, doprovodnou vegetací cest, doprovodnou vegetací vodních toků a vodních ploch, apod.). V krajině lze také nalézt poměrně velké množství rybníků různé velikosti, které jí dotvářejí. Z hlediska využívání zemědělské půdy jsou často přítomny louky a pastviny, což je zapříčiněno morfologií terénu, kdy prudké svahy kopců nebo terénních hřbetů nejsou pro zornění příliš vhodné. Výsledkem je harmonická krajina menšího měřítka vysoké estetické a přírodní hodnoty.

Byť je část krajiny v obci Jistebnice chráněna již jako přírodní park, cítil projektant potřebu na lokální úrovni vymezit její nejhodnotnější části jako přírodní hodnoty. Tímto přístupem dochází ke konkretizaci ochrany území v jinak plošně rozsáhlém přírodním parku. Značná část přírodně cenných lokalit je již součástí ÚSES nebo významných krajinných prvků (lesy, údolní nivy, vodní toky a vodní plochy). Aby nedocházelo ke zbytečné duplicitní ochraně území, bylo pro vymezení přírodních hodnot, jako hlavní kritérium, zvoleno měřítko krajiny. Jde tedy takové krajinné segmenty, kde jsou bloky zemědělské půdy, využívané často jako pastviny a louky, hojně členěny linií krajinou zelení a doplněny menšími remízky či shluky dřevin. Utvářejí tak krajinu menšího měřítka, která je pro Jistebnicko typická. Tyto krajinné segmenty spoluurčují celkový charakter přírodního parku. V takto vymezených krajinách by mělo dojít k zachování současného stavu a měly by zde být aplikovány přírodě šetrné principy zemědělského hospodaření (tj. extenzivní formy hospodaření, zachování veškeré krajinné zeleně, svažitá pozemky využívat přednostně jako louky a pastviny, vyvarovat se umísťování staveb do volné krajiny, které by narušovaly její estetickou hodnotu apod.). Kromě nesporné vysoké estetické hodnoty zdejší krajiny je její pestrost také důvodem pro její vysokou přírodní hodnotu – louky a drobné prvky krajinné zeleně významně posilují biodiverzitu území a mohou být stanovišti pro četné druhy rostlin a živočichů.

Kromě estetických a přírodních charakteristik lze v daných krajinných segmentech nalézt i historický odkaz. Menší půdní bloky dělené liniovou zelení odkazují na tradiční členění zemědělské půdy (plužiny), které se zde podařilo zachovat.

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

Historický urbanismus sídel, charakter území a struktura zástavby

První písemná zmínka o Jistebnici pochází ze závěti Voka z Rožmberka z roku 1262. Historické prameny odkazují na středověkou tvrz, která byla Rožmberky vystavěna jako sídlo purkrabího. V té době již bylo ale historické městské centrum Jistebnice dané, kompaktně utvořené kolem protáhlého vějířovitého náměstí, na souběhu více cest. Jistebnice byla historicky malým agrárním městečkem, spjatým s přímou zemědělskou výrobou – těžcí z místního trhu a samozásobitelství. Město si doposud zachovalo úzkou vazbu na volnou krajinu a využilo mělké meandry potoka Cedron (říčka Smutná), která zásadně ovlivňovala hydrologický režim města. Tvar náměstí – tržiště – byl dán postavením vůči dominantě kostela sv. Michala a svažité terénní dispozici centrální části města. Kostel je umístěn na vyvýšenině dříve zvané „Vyšehrádek“, z čehož je možné usuzovat, že zde mohlo být původní feudální sídlo. Měšťanské domy byly volně rozloženy kolem náměstí a dle významnosti byly buď přízemní, nebo vícepatrové. Fortifikační systém města nebyl vybudován a postupný rozvoj zástavby mohl lehce pokračovat podél hlavních urbanizačních os, které tvořily cesty do Tábora, Opařan, Nadějkova a Sedlce.

Významným feudálním sídlem byla pravděpodobně i Tisová východně od Jistebnice, která však koncem 15. století pozbyla významu, neboť byla připojena k Jistebnici.

Renesance vnesla do krajiny nové prvky – umělé vodní nádrže. Na říčce Smutná byla roku 1536 zahájena výstavba obecního rybníku a hned záhy vznikla celá rybníční kaskáda severně a východně od Jistebnice. 16. století bylo také bohaté na zakládání nových staveb v krajině, jako byly mlýny, hamry, pazderny, pily, atd.

Židovská náboženská obec byla v Jistebnici založena nejpozději v první čtvrtině 17. století se synagogou v prostorách dnešního Vlašského domu. K tomu se váže hřbitov nacházející se 2,5 km jihozápadně od Jistebnice.

Panské sídlo – jistebnická tvrz s hospodářským dvorem – postupem času ztrácela na atraktivnosti a prostory přestaly vyhovovat vyšším panským životním nárokům. Proto byl roku 1878 – 1882 Otomarem Nádherným vystavěn v novogotickém stylu nový zámek v klidné okrajové jihovýchodní části Jistebnice. Stavbě zámku předcházela vznik rozsáhlého anglického parku. Tím byla nastartována nová etapa města, které se díky tamějšímu okrašlovacímu spolku, začalo stávat výstavním. V čele okrašlovacího spolku stál Adolf Katz, který se zasloužil o vybudování Městských sadů, rozkládajících se na kamenité stráni Staré hory u rybníční kaskády na říčce Smutná.

Na konci 19. století byla u kostela sv. Michala vystavěna nová vícepatrová budova školy, neboť jednotřídní škola již nedostačovala zvýšenému počtu žáků. Škola je druhou nejvíce exponovanou stavbou uplatňující se v dálkových pohledech na panorama Jistebnice.

První půlka 20. století nebyla z urbanistického pohledu pro Jistebnici zásadní. Naproti tomu druhá půle 20. století pozměnila zejména okrajové části města. V anglickém parku vznikla kasárna pro vojenskou posádku, kterými byl areál zámku nadobro poznamenán. Na jihu a východě Jistebnice se rozvinula bytová a vilová výstavba v pravoúhlém uspořádání, která je pro sídlo Jistebnice velice netypická. Na západě města, v nivě vodního toku Smutná, byla postavena rekreační chatová osada. V průběhu 2. pol. 20. století byly také rozšířeny velkokapacitní zemědělské provozy v Tisové a na východním okraji Jistebnice.

Po roce 2000 se výstavba v Jistebnici soustřeďuje zejména severovýchodním směrem k šibeničnímu vrchu do atraktivních lokalit s dálkovými pohledy na okolní krajinu.

Severní část správního území Jistebnice koresponduje s vymezeným přírodním parkem Jistebnická vrchovina a vyznačuje se rozvolněnější zástavbou, menšími sídly, drobnějšími stavbami a menším měřítkem krajiny.

Ounuz, jako vesnická památková zóna, vyniká původní urbanistickou strukturou horské osady s několika dochovanými roubenými stavbami typickými pro oblast středního Povltaví a České Sibiře. Jádru vsi je poměrně kvalitně dobově dochováno, s minimem rušivých novostaveb a přestaveb původních usedlostí. Rostlý terén s klikatými úzkými cestičkami a kamennými zídkami dotváří charakter venkovského sídla.

Cunkov, Alenina Lhota a Javoří jsou malá sídla, tvořená volně seskupenými dvorcovými usedlostmi a několika chalupami. Které jsou poměrně dobře dispozičně dochovány bez velkých přestaveb a přístaveb, které se na českém venkově tak hojně uplatňovaly zejména v 2. pol. 20. století. Obdobně jako v Ounuzi je veřejný prostor omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Zejména v Javoří je dochována historická plužina a tradiční venkovské uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna. Území v blízkosti Javorové skály začalo být atraktivní pro volnočasové a rekreační aktivity a do krajiny se od poloviny 20. století začínají dostávat nové stavby spojené s hromadnou rekreací a sportovním vyžitím. Nejvíce území ovlivnil vznik sjezdovky na východním svahu Javorové skály směrem na Monínec a vybudování golfového hřiště západně od Aleniny Lhoty. Zemědělské využití je však v krajině stále živé, což dokladuje zemědělský areál mezi Cunkovem a Aleninou Lhotou, který se na konci 20. století začal orientovat na agroturistiku. Obdobně také v Cunkově je hospodářské zázemí k chovu koní, využívající spojení zemědělské funkce a turistiky.

Sídlo Ostrý bylo tvořeno jen několika rozptýlenými dvorcovými usedlostmi, které byly volně rozloženy v mírně zvlněné krajině severní části Jistebnicka. Dispozice původních usedlostí se dochovala už jen sporadicky. Výstavba zemědělského areálu z 2. pol. 20. století a scelení bloků zemědělské půdy, bez rozvětvené cestní sítě, kompletně pozměnili tamější krajinou scénérii.

Plechov je malá osada se shlukem venkovských usedlostí, ve které ještě v polovině 19. století dominovaly roubené stavby. Postupným přezdíváním hospodářských a obytných budov se urbanistická forma ustálila na několika dvorcových usedlostech, které jsou stavebně dotčeny nahodilými přestavbami od 2. pol. 20. století.

Chlum, původně tvořen jedním velkým hospodářským dvorcem s několika menšími chalupami, byl v průběhu 19. století rozvinut podél hlavní komunikace, skorem do dnešní

podoby. Novodobá zástavba z 2. pol. 20. století vznikla v jižní části Chlumu a neovlivnila nastavenou urbanistikou stopu dobové shlukové zástavby. Asi půl kilometru jižně od Chlumu, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií.

Sídlo Stružinec a Horní Smrkov představují další typ malých shlukových sídel s několika dvorcovými usedlostmi, které byly částečně poznamenány stavebními úpravami v 2. pol. 20. století. V těchto sídlech je již patrný menší veřejný prostor se sakrální stavbou uvnitř semknuté zástavby. Sídlo si doposud zachovalo tradiční venkovské uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna.

Dolní Smrkov – neboli Palouky – je chalupářská osada u lesního masivu v severovýchodní části správního území města. Sídlo je poznamenáno stavebními úpravami z 2. pol. 20. století.

Nehonín byl historicky tvořen velkostatkem na severu a jednostrannou ulicovou zástavbou podél komunikace v ose jih-sever. Tato netypická urbanistická forma byla doplněna několika málo chalupami a novým dvorcem v jižní a severní části Nehonína na přelomu 19. a 20. století.

Křivošín, historicky tvořen šesti usedlostmi, byl v 2. pol. 19. století doplněn o další dvě usedlosti. Historickou urbanistickou stopu si Křivošín zachoval doposud, avšak stavebními úpravami nemovitostí v 2. pol. 20. st. a zejména ztrátou krajinné cestní sítě, bylo zpřetrháno sepětí rurálního sídla s otevřenou zemědělskou krajinou.

Menší sídlo Orlov má jasně definovanou návesní strukturu čočkovité návsi, s převážně štítovou orientací usedlostí k veřejnému prostoru. I přes četné stavební úpravy dobových dvorců si sídlo doposud zachovalo tradiční venkovské uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna. V 2. polovině 20. století bylo sídlo rozvinuto západním směrem podél historické komunikace a severně vznikly nové výrobní haly s novou komunikací.

Podol je plánovitě založené sídlo se specifickou urbanistickou formou. Ještě v 1. polovině 19. století byla v této části Jistebnicka volná krajina s jednou usedlostí (v současnosti čp. 13). V polovině 19. století byl předložen zastavovací plán jednostranně obestavěné komunikace štítově orientovaných chalup, s atypicky situovanou zahradou za příjezdovou komunikací. Na počátku 20. století byla tato urbanistická struktura bohužel doplněna o další tři dvorce a dvě chalupy, které geometricky jasnou strukturu zástavby narušily. Další nevhodnou dostavbu zaznamenalo sídlo v 2. pol. 20. století, kdy na jihu a východě vznikly hned dvě velkokapacitní zemědělské stavby pro velkochov dobytka.

Hodkov a Zbelítov v západní části správního území města jsou shlukovité vsi, tvořené jen několika usedlostmi, které byly ještě v polovině 19. století roubené. Postupným přezdíváním roubenek byla položena stávající urbanistická forma, která se v Hodkově zachovala doposud. Ve Zbelítově byl však venkovský charakter zástavby narušen nevhodnou výstavbou vil městského typu v průběhu 2. pol. 20. století. Propojení sídla Hodkov a Zbelítov s volnou krajinou však bylo doposud zachováno, a sady a zahrady jsou na humnech propojeny s krajinnou zelení. Mezi Zbelítovem a Zvěstonínem – ve volné krajině – vznikl v 2. pol. 20. století menší zemědělský areál.

Zvěstonín a Pohoří jsou dvě malá srostlá sídla, která byla historicky tvořena jen několika málo dvorci, které byly ještě v polovině 19. století roubené. Na jihu Pohoří stával velký zděný zemědělský dvorec (v současnosti čp. 1, 4 a 9). Rozložení usedlostí modelovala

řička Smutná a její niva. Specifikem tohoto území je přítomnost tří mlýnů (Na Pohoř, Šebestov a Červený, Karafiátovský mlýn), které jsou doloženy již v 17. století v úseku asi 2 km po toku Smutné. V průběhu 2. pol. 20. století se mezi obě osady vloudila menší stavba zemědělského areálu.

Jižní část správního území se vyznačuje většími sídly, kompaktnější zástavbou s většími objemy staveb, větším měřítkem krajiny s krajinnou maticí pole.

Vlásenice vznikla jako shluková obec kolem místní komunikace tvořená menšími zemědělskými usedlostmi a chalupami, bez výrazného návesního prostoru. Okolí Vlásenice bylo historicky velice výhodné pro vznik výrobních a řemeslných provozů. Dokladem toho je např. bývalý velký hospodářský dvorec v západní části Vlásenice, pravděpodobně s pivovarem (v současnosti čp. 1), Vlášnický mlýn na Vlášnickém potoce jižně od Vlásenice a pazderna severně od Vlásenice. Tento rozvolněný typ zástavby započal další výstavbu, která se postupně rozvinula v nivě Vlášnického potoka. V průběhu 2. pol. 20. století bylo sídlo zahuštěno o novodobou výstavbu několika objektů městského typu bydlení a v jihozápadní a severní části byl vybudován zemědělský areál. Sídlo zejména ve svých okrajových částech pozbylo venkovský charakter a v současné době působí spíše jako okrajová městská část.

Hůrka svojí speciální geomorfologickou polohou na úpatí kopce Smrčí a Hromadov připomíná horský charakter rozvolněné zástavby, která byla v průběhu 20. století zahuštěna podél hlavních komunikací. Menší historická část sídla v západní části má menší veřejné prostranství s kapličkou. Na jihozápadě a severu sídla byl v průběhu 2. pol. 20. století vybudován zemědělský areál a zejména severní část sídla doznala četné stavební úpravy původních venkovských usedlostí. Na přelomu 20. a 21. století se výstavba posouvá více do krajiny směrem na samotu U Petráně, kde v jižním svahu kopce Smrčí vzniká suburbánní vilová zástavba. Severozápadně nad Hůrkou se nachází lyžařský vlek místního charakteru. Sídlo je orientováno spíše na rekreaci a k residenčnímu bydlení, které nabízí atraktivní lokality s výhledem do krajiny z jižního svahu kopce Smrčí.

Vesnice Drahnětice je návesní typ vsi se zahuštěným centrálním návesním prostorem. Sídlo si doposud zachovalo původní historické uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna. V Drahněticích neproběhlo tolik přestaveb historických usedlostí, a proto nemá historické sídlo tolik rušivých stavebních prvků, jako ve zbylé jižní části správního území. V průběhu 2. pol. 20. století byl na východě sídla vystavěn zemědělský areál a jižně od Drahnětic vnikl výrobní areál cihelny.

Sídlo Svoříž je menší shluková ves uspořádána v síti místních komunikací, kdy základ je tvořen několika dvorcovými usedlostmi s menším podílem chalup. Jihovýchodní část sídla si doposud zachovala rozvolněnější charakter s původními venkovskými dvorci sady a zahradami. Severně od Svoříže vznikl v 2. pol. 20. století zemědělský areál.

Božejovice se z menšího hromadného sídla rozvinuly na velkou kompaktní obec v centru intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny. Původně bylo sídlo volně rozloženo na křížení několika komunikací s menším centrálním veřejným prostorem. Ještě v polovině 19. století je většina historických staveb roubená. Až postupným přezdíváním se utvářela stávající podoba Božejovic. Sídlo zaznamenalo největší rozmach hlavně v 2. půli 20. století, kdy ve východní části vznikl rozsáhlý zemědělský areál. Do venkovského urbanismu se propracovaly vily městského typu, do návesního prostoru prodejna smíšeného zboží a na usedlostech proběhly četné stavební úpravy, které neodpovídají

stavebním zvyklostem tohoto regionu. Sídlo má kvalitní dopravní propojení pomocí několika místních komunikací a také záhumeních cest, které jsou výhodné pro obsluhu území.

Jižně od Božejovic vznikla nová sídlení struktura při železniční stanici Božejovice. Nádražní budovy jsou dokladem prvorepublikové zděné architektury – tzv. Českomoravské transverzální dráhy. Součástí areálu byla také nádražní restaurace, hospodářské dvory, vilky a výrobní a skladová hala napojená na železniční trať.

Padařov je obdobně jako sídlo Božejovice rozvinutou vsí, která byla historicky tvořena několika převážně roubenými dvorci rozloženými kolem menšího návesního prostoru. Postupně se sídlo rozvinulo podél průjezdní komunikace. Stavební rozvoj v průběhu 19. a 20. století zahustil sídlení strukturu, a postupně přestavby historických usedlostí v průběhu 2. pol. 20. století zavlekly do sídla městské prvky, které nekorespondují s venkovským charakterem území. Jižní část sídla Padařov si doposud zachovala nezastavěné prostory zahrad a humen. Zemědělský areál byl vystaven v 2. pol. 20. století na jižních humnech sídla. Novodobí rozvoj dozrává sídlo na počátku 21. století, kdy dochází k výstavbě rodinných domů a chat na severních humnech a ve východní části Padařova.

Menší návesní sídlo Makov, historicky uspořádáno kolem nepravidelného návesního prostoru, bylo obklopeno intenzivně obhospodařovanými zemědělskými pozemky. Sídlo se začalo rozvíjet od poloviny 19. století radiálně podél příjezdových komunikací. Ve 2. pol. 20. století byl na severu Makova vybudován gigantický zemědělský areál, který podstatně zasáhl do původní urbanistické struktury, zejména cestní sítě a zpřetrhal vazby sídla na volnou krajinu.

Třemešná je malá osada s třemi historickými usedlostmi na jihu a drobnější zástavbou chalup na severu. V návaznosti na vybudování železniční tratě bylo sídlo doplněno ještě od dvě usedlosti severně, které jsou od původní zástavby odděleny tělesem dráhy. 2. pol. 20. století zasáhla do stávající urbanistické struktury hlavně přestavbami původních usedlostí.

Solitérní lokality rozprostřené po správním území

Roztroušené samoty v rurální krajině jsou unikátní urbanistickou formou podstatně utvářející krajinný ráz místa. Staré mlýny, hamry, bašty či hájenky byly budovány tak, aby nenarušovaly charakter krajinné enklávy, do které byly zasazovány. Jejich jedinečnost je vytvářena právě solitérností a dominantností stavby vůči přírodnímu prostředí a blízkému okolí. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na stávající budovy, nebo v jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v současné podobě (s možností povolit vhodné změny dokončených staveb), pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

Specifickou formu roztroušené zástavby tvoří 7 dvorcových usedlostí v lokalitě Jezviny. Usedlosti jsou zasazeny do krajinné enklávy s lučními porosty, lemované remízky a liniovou zelení. Na usedlosti navazuje sad a zahrada, která zajišťuje měkký přechod zastavěného území do volné krajiny. Krajinný ráz dotváří také travnaté příjezdové komunikace bez živičného podkladu. Jezviny jsou historickým dokladem neporušené

roztroušené zástavby, která vyžaduje citlivý přístup v případě jakýchkoliv změn dokončených staveb.

Urbanistická kompozice

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

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vyjadřuje základní představu o rozvoji celého správního území obce Jistebnice, o jeho plošném a prostorovém uspořádání, a z důvodu velké rozlohy správního území bylo přistoupeno k rozdělení urbanistické koncepce do charakteristických skupin dle podobného charakteru sídlení struktury.

Samostatně je řešena urbanistická koncepce pro město Jistebnice, která má charakter městského jádra s okrajovými lokalitami rozdílných funkcí. Následně je správní území rozděleno na severní část a jižní část, které se od sebe liší charakterem osídlení a charakterem krajiny. Severní část správního území koresponduje s vymezeným přírodním parkem Jistebnická vrchovina a vyznačuje se rozvolněnější zástavbou, menšími sídly, drobnějšími stavbami a menším měřítkem krajiny. Jedná se o sídla Ounuz, Cunkov, Alenina Lhota, Javoří, Ostrý, Plechov, Chlum, Stružinec, Dolní Smrkov, Horní Smrkov, Nehonín, Křivošín, Orlov, Podol, Hodkov, Zbelítov, Zvěstonín a Pohoří. Jižní část správního území se vyznačuje většími sídly, kompaktnější zástavbou s většími objemy staveb, větším měřítkem krajiny s krajinnou matricí pole. Jde o sídla Božejovice, Drahnětice, Padařov, Makov, Vlásenice, Hůrka, Svořiz a Třemešná. Správní území obce Jistebnice je také bohaté na solitérní lokality, které se historicky rozvinuly ve volné krajině, častokrát s charakteristickou krajinnou enklávou, v níž je usedlost zasazena. Zejména to jsou samoty Jitra, Brtný, Polanky, Kopaniny, Mlýnec, Na Pahrbcích, Ludvíkov, Slabov, Na Pile, Jezviny, Občiny, Na Dlouhém.

Součástí urbanistické koncepce je zejména plošné a prostorové uspořádání území, členěné na plochy s rozdílným způsobem využití. Urbanistická koncepce je vyjádřena jak

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

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

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

URBANISTICKÁ KONCEPCE MĚSTSKÉ ČÁSTI JISTEBNICE:

Jistebnice je lokální správní centrum, které je nutné posilovat hlavně ve vztahu k občanskému vybavení a službám tak, aby Jistebnice disponovala dostatkem pracovních příležitostí pro své obyvatele i pro obyvatele v okolních obcích. Proto je v územním plánu umožněno snout funkce bydlení s rozličnými nerušícími službami a občanským vybavením (např. obchod, administrativa, pohostinství, wellness, menší řemeslné provozy).

Územní plán umožňuje také dostavbu proluk a změny dokončených staveb na stávajících budovách, za předpokladu, že budou zachovány všechny hodnoty území (tvrdé i měkké hodnoty) a stávající charakter a struktura zástavby.

Při umísťování nových staveb je nutné dbát na zachování stávajícího urbanismu sídla a historické stopy stavebních zvyklostí a tendencí.

Územní plán navrhuje úměrný rozvoj pro bydlení v jižní a jihozápadní části města a z důvodu panoramatických pohledů na křížovou cestu a kostel sv. Máří Magdaleny neumožňuje další rozvoj vyšších partií dál do volné krajiny.

Největší rozvoj pro individuální bydlení je navržen v severní a východní části Jistebnice, která se nachází v pohledově exponované lokalitě se soustředěnými pozitivními hodnotami krajinného rázu, reprezentovanými mj. mezemi, roztroušenými drobnými porosty zeleně či vrcholem Stará hora. Plochy jsou navrženy tak, aby logicky navázaly na již započatou výstavbu rodinných domů a zbytečně nezabíraly volnou krajinu. Tato lokalita je pro bydlení velice atraktivní z pohledu orientace jižního svahu nad historickou částí města s výhledem do okolní krajiny. Na základě projednávání byl rozvoj v této lokalitě částečně redukován tak, aby byly respektovány hodnoty území, současně upraveno vymezení hodnoty tak, aby obsahovala pouze ty pozemky či jejich části, které vyžadují ochranu z hlediska hodnot území (tj. nezasahovala do zastavitelné plochy).

Územní plán vymezuje plochy přestavby v prostorech areálu zámku společně s anglickým parkem pro novou funkci občanské vybavenosti, která má za cíl zatraktivnit a ozdravit jižní část města.

Stávající zemědělské areály jsou výhodně orientovány mimo obytné a klidové zóny města. Územní plán navrhuje rozvoj výrobní funkce východně od města do lokalit Tisová a Ovčín, které jsou dobře dopravně napojeny a v dostatečné vzdálenosti od obytných zón, aby bylo zabráněno případným negativním vlivům vznikajícím v plochách výroby a skladování. Na základě připomínky je umožněn také rozvoj dřevozpracujícího areálu jihovýchodně od sídla využívající areál bývalé odchovny prasat a okolní pozemky.

Územní plán podporuje rozvoj kultury, sportu a s tím související rozvoj turismu, jež spolu s četnými přírodními a krajinnými hodnotami vytvářejí hlavní cíle cestovního ruchu v oblasti.

Prioritou územního plánu je také zajistit vznik kvalitních veřejných prostranství v sídle, zejména ve vazbě na rozvojové plochy a umožnit kultivaci stávajících veřejných prostranství. Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeleň v sídle (zejm. vzrostlé stromy) zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zeleň v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru, kterou je nutné v sídle udržovat.

V nivě říčky Smutná, za chatovou osadou na západě Jistebnice, byla vymezena plocha pro umístění centrální čistírny odpadních vod s dobrou dopravní obslužností a napojením na blízký recipient malého vodního toku. Jelikož je vydáno stavební povolení, je v koordinačním výkrese zobrazeno ochranné pásmo čistírny.

URBANISTICKÁ KONCEPCE VENKOVSKÝCH SÍDEL V SEVERNÍ ČÁSTI SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:

Pro venkovská sídla v severní části Jistebnicka je prioritní si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním, zemědělstvím a řemeslnou výrobou. Stanovená koncepce může dopomoci k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu sídla, kde se spojuje urbánní struktura s kulturní zemědělsky využívanou krajinou a s četnými přírodními hodnotami. Územní plán podporuje v plochách bydlení nejen rozvoj bydlení, ale také občanského vybavení, služeb a neruší výroby (zejm. zemědělské), zajišťující racionální fungování menšího venkovského sídla. Tomu by měl také odpovídat charakter a vzhled nových staveb, které nesmí negativně narušit vzhled historické zástavby, charakter sídlení struktury a všechny hodnoty v území (např. nezastavovat předzahrádky zemědělských usedlostí, nezahušťovat veřejná prostranství, neodůvodněně kácet vzrostlé dřeviny, atp.).

Malá venkovská sídla v přírodním parku Jistebnická vrchovina mají většinou rostlý urbanismus, kde se zástavba podřizuje přírodním podmínkám a geomorfologii terénu. Není vhodné zde vytvářet nové obytné zóny v podobě okrajových suburbů, které jsou zdrojem amorfni novodobé městské zástavby. Návrh územního plánu se snaží menšími ploškami doplnit stávající urbanistickou strukturu tak, aby byly zachovány všechny stávající kulturní, historické a architektonické hodnoty.

Novostavby rodinných domů není vhodné navazovat přímo na zemědělské usedlosti, neboť by došlo k narušení stávající urbánní stopy venkovského rázu sídel a oslabení charakteru provázanosti rurálního sídla se zemědělskou plužinou. Rázovitá sídla Javoří, Stružinec a Orlov si doposud zachovala tradiční venkovské uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna. Toto je základní historické uspořádání, které postupně od poloviny 20. století mizí z našich venkovských sídel, a je vhodné zachovat toto kvalitní propojení sídelní struktury a volné krajiny pro další generace, které by se mohly navrátit ke klasickému obhospodařování krajiny v sepětí s přírodou a v souladu s principy udržitelného rozvoje. Princip pozvolného přechodu zástavby přes zahradu, sad a humna, do volné krajiny je výhodné zachovat a podporovat také v ostatních sídlech, neboť jsou ještě partie krajiny, kde je tento princip stále patrný, i přes četné stavební úpravy, kterými sídla za posledních sto let prošla.

Na přelomu 20. a 21. století začalo v Alenině Lhotě postupně vnikat golfové hřiště, které svým architektonickým a krajinným ztvárněním vychází z místních podmínek a hodnot krajiny pod Javorovou skálou. Územní plán umožňuje rozvoj areálu golfu. Jeden ze záměrů související s golfem se stal ústředním bodem veřejného projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona. Zastavitelná plocha byla navržena pro potřeby provozu stávajícího golfového hřiště Čertovo břemeno, resp. dostavbu chybějících ubytovacích kapacit. Na základě požadavku města byla představena podrobnější podoba záměru na dostavbu ubytování včetně zastřešených parkovacích kapacit integrovaných v objektu.

Rámcová představa stavebního záměru pro ubytování byla představena v pracovní podobě územní studie. Tento dokument tak byl základním podkladem pro vymezení plochy a stanovení podmínek pro její využití. Současně byla územní studie podmínkou využití plochy a byly stanoveny podmínky pro její pořízení.

Po dohodě s dotčeným orgánem z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. byly doplněny podmínky pro využití plochy a upravený návrh územního plánu jím odsouhlasen.

Jak je již výše avizováno, probíhala intenzivní veřejná diskuse na toto téma i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě této skutečnosti, se pořizovatel v dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr je tak mimořádného významu, že s ohledem na efektivitu procesu pořízení je nutno znát jasné stanovisko orgánu, který je zmocněn pro vydání samotného územního plánu, tj. zastupitelstva města. Proto byl na Zastupitelstvu města Jistebnice konaném dne 3. 3. 2022 součástí programu bod týkající se problematiky řešení připomínek k ploše Z38 Alenina Lhota. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice, z čehož následnou diskusí vyvstal podnět na minimalizaci rozvoje v severní části správního území zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Jedním z hlavních důvodů je skutečnost, že správní území města Jistebnice o rozloze cca 5800 ha a několika desítkách místních částí nemá v současné době platný základní rozvojový koncepční dokument v podobě územního plánu, jehož absence se každodenně negativně projevuje. Bylo tak zvoleno řešení, které minimalizuje obecně velmi diskutovaný rozvoj severní části správního území, a které umožní dokončení územního plánu v nejkratším možném termínu. Současně je ponechán prostor pro další řešení a diskusi o problematice a možnostech vývoje severní poloviny správního území města.

V plánovitě založeném sídle Podol je prioritní ponechat nezastavitelné partie zahrad, přes které se do krajiny exponují štítově orientované chalupy v linii komunikace.

V sídle Pohoří je v severní a západní části umožněn rozvoj bydlení za předpokladu, že novostavby dodrží venkovský charakter zástavby a kvalitní propojení novostaveb s volnou krajinou.

Prioritou územního plánu je posílit primární sektor zemědělské výroby a podpořit udržitelné hospodaření v krajině. Územní plán tedy stabilizuje stávající zemědělské areály do ploch výroby a skladování a umožňuje jejich přestavby za účelem zkvalitnění zemědělského hospodaření a modernizaci provozu. Vzhledem k četným krajinným a přírodním hodnotám na území přírodního parku Jistebnická vrchovina není žádoucí zvelkokapacitňovat stávající zemědělské provozy, ale spíše dílčími úpravami zemědělských staveb zajistit kvalitní obhospodařování přilehlých zemědělských pozemků.

Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeleň v sídle (zejm. vzrostlé stromy) zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zeleň v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru, kterou je nutné v sídle udržovat. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy. Při údržbě a obnově zeleně je vhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostoru humen“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů na humnech.

URBANISTICKÁ KONCEPCE VENKOVSKÝCH SÍDEL V JIŽNÍ ČÁSTI SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ:

Pro venkovská sídla v jižní části Jistebnicka je prioritní si ponechat stávající klidné venkovské prostředí, kde se mísí obytná funkce s podnikáním, zemědělstvím a řemeslnou výrobou. Stanovená koncepce může dopomoci k dobře fungujícímu a provázanému živoucímu organismu sídla, kde se spojuje urbánní struktura s intenzivně zemědělsky využívanou krajinou. Územní plán podporuje v plochách bydlení nejen rozvoj bydlení, ale také občanského vybavení, služeb a nerušící výroby (zejm. zemědělské), zajišťující racionální fungování všech sídel. Tomu by měl také odpovídat charakter a vzhled nových staveb, které nesmí negativně narušit vzhled historické zástavby, charakter sídlení struktury a všechny hodnoty v území (např. nezastavovat předzahrádky zemědělských usedlostí, nezahušťovat veřejná prostranství, neodůvodněně kácet vzrostlé dřeviny, atp.).

Územní plán stanovuje zastavitelné plochy, které jsou vymezeny v návaznosti na již urbanizované území, zejména na již nastartované rozvojové směry, které se přirozeně

utvořily v průběhu 20. a 21. století. Největší rozvoj je plánován v sídlech Vlásenice, Makov, Hůrka, Padařov. Menší pak v Drahněticích a Božejovicích.

Zachování těch částí sídel, které si doposud uchovaly kvalitní urbanistickou formu, je další prioritou urbanistické koncepce. Jedná se o ty části urbánního prostoru, které jsou v tradičním venkovském uspořádání, kdy historické usedlosti a chalupy volně přecházejí do okolní krajiny a umožňují využívat zejména větší dvorcové usedlosti pro hospodaření a zemědělskou činnost v návaznosti na zemědělské pozemky za usedlostí. Jedná se o rurální prostory severozápadní části Božejovic, téměř celé sídlo Drahnětice, jižní část Padařova, jižní část Makova, jižní část Třemešné a v osadě Udiny.

V územním plánu jsou připraveny nové plochy pro výrobu a skladování, které umožňují rozvoj zejména zemědělských výrobních aktivit v návaznosti na již fungující výrobní provozy.

V sídle Hůrka, které je orientováno spíše na rekreační a rezidenční bydlení, je umožněna přestavba dvou areálů zemědělské výroby na bydlení, případně občanské vybavení. Pro Hůrku je toto nové navrhované využití výhodnější, neboť sídlo není na intenzivní zemědělské hospodaření uzpůsobené, zejména kvůli přírodním podmínkám a historicky nastavené urbanistické struktuře.

V sídlech Vlásenice, Makov a Padařov byly vymezeny plochy pro umístění centrálních čistíren odpadních vod s dobrou dopravní obslužností a napojením na blízký recipient. S ohledem na proces projednávání se ukázalo, že umístění čistíren odpadních vod bude v následujících měsících měněno a dále prověřováno. Proto bylo od vymezení ploch ustoupeno a konkretizace řešení ponechána na následující dokumentace, které budou moci vycházet z aktuální situace v území včetně majetkových možností, které jsou rozhodující pro samotnou realizaci záměru.

Pomocí systému veřejných prostranství se zkvalitní prostupnost sídla a možnost vstupů ze sídla do volné krajiny. Zeleň v sídle má zásadní vliv na utváření přírodních, terénních či vodohospodářských podmínek (nejen) v urbanizovaném území. Dostatečná zeleň v sídle (zejm. vzrostlé stromy) zkvalitňuje mikroklima a zlepšuje ekologické toky krajiny. Kostra systému sídlení zeleně se váže na kvalitní vzrostlou zeleň v sídle. Určující podíl na sídelní zeleni mají také zahrady a sady – tedy zeleň soukromého charakteru, kterou je nutné v sídle udržovat. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy. Při údržbě a obnově zeleně je vhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající místním přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Důležité je prosadit ozelenění směrem do volné krajiny, což by mělo umožnit postupný přechod sídlo - krajina a omezit nepříznivé vlivy „otevřeného prostoru humen“ (např. zmírnění povětrnostních podmínek). Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy anebo výsadba keřových porostů na humnech.

URBANISTICKÁ KONCEPCE PRO SOLITÉRNÍ LOKALITY:

Roztroušené samoty v zemědělské krajině jsou unikátní urbanistickou formou, které je v koncepci územního plánu chráněna před degradací. Tyto samoty byly vybudovány tak, aby nenarušovaly charakter krajinné enklávy, do které byly zasazovány. Jejich jedinečnost

je vytvářena právě solitérností a dominantností stavby vůči přírodnímu prostředí a blízkému okolí. Jako naprosto nevhodné se jeví povolování nových staveb pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, atp. v návaznosti na stávající budovy, nebo v jejich okolí. Projektant doporučuje držet tuto charakteristickou urbanistickou formu v současné podobě (s možností povolovat citlivé změny dokončených staveb), pro zachování genia loci místa i pro generace budoucí.

Specifickou úlohu ve správním území obce Jistebnice hrály vodní mlýny a pily, kterých bylo hned několik v soustavě na říčce Smutná. Do současnosti si zachoval Vlášnický mlýn, Jechův mlýn, mlýn Šebestov, mlýn Na Pohoří, mlýn Slabov a Na Pile svoje dominantní postavení vůči okolnímu prostředí a je výhodné tuto dominantnost nenarušovat novými stavbami, a takovými změnami dokončených staveb, které by degradovaly tuto historickou a kulturní hodnotu v území.

Specifickou formu roztroušené zástavby tvoří 7 dvorcových usedlostí v lokalitě Jezviny. Usedlosti jsou zasazeny do krajinné enklávy s lučními porosty, lemované remízky a liniovou zelení. Na usedlosti navazuje sad a zahrada, která zajišťuje měkký přechod zastavěného území do volné krajiny. Krajinný ráz dotváří také travnaté příjezdové komunikace bez živičného podkladu. Jezviny jsou historickým dokladem neporušené roztroušené zástavby, která vyžaduje citlivý přístup v případě jakýchkoliv změn dokončených staveb.

Vymezení zastavitelných ploch

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

Některé zastavitelné plochy musely být podmíněny zpracováním podrobnější dokumentace (územní studie), která prověří plošné a prostorové uspořádání území z pohledu konkrétních místních podmínek s vazbou na dopravní a technickou infrastrukturu.

U některých zastavitelných ploch, které jsou na okraji sídla a úzce navazují na volnou krajinu, projektant stanovil minimální výměru stavebního pozemku. Větší výměra stavebního pozemku umožní pohodlné umístění rodinného domu a odpovídajícího zázemím – v podobě zahrad a sadů – které je nezbytné pro provázání výstavby s volnou krajinou a s působivým krajinným rázem.

Na Jihozápadě Jistebnice bylo nutné nastavit podmínky výškové regulace zástavby. Podmínka je definována tak, že stavby mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží nebo popřípadě využitelné podkroví (obytné podkroví), což vyplývá z exponovanosti lokality nad stávajícím terénem, kdy by nová výšková dominanta mohla nevhodně narušit krajinný ráz místa s dominantním postavením kostela sv. Máří Magdalény a křížovou cestou.

Pro lokalitu s městskými pozemky v zastavitelné ploše Z3 bylo nutné nad rámec klasických regulativů nastavit ještě maximální výměru stavebního pozemku, z důvodu již nastavené parcelace pro výstavbu rodinných domů. Dále pak intenzitu využití pozemku, kde zastavěná plocha pozemku (§2 odst. 7 stavebního zákona) nesmí překročit 200 m². Tyto podmínky zajistí navázání nové zástavby na současnou obytnou zástavbu v ulici Krátká.

V lokalitě Z7 je stanovena podmínka minimálního podílu zeleně z důvodu kvalitnějšího začlenění zástavby do krajiny a navázání na historický vývoj Jistebnice. Podíl zeleně byl stanoven na minimálně 60 % z výměry stavebního pozemku určeného k umístění stavby pro bydlení, což je hodnota, která byla určena projektantem s ohledem na polohu sídla a schopnost zasakování dešťových vod v území. Do minimálního podílu zeleně se nezapočítávají ani chodníky, silnice, bazény, atp.

U menších zastavitelných ploch, které doplňují sídelní strukturu ve vazbě na stávající charakteristickou zástavbu, bylo stanoveno, že v ploše je možné umístit max. jednu stavbu hlavní (předpoklad rodinného domu). Nástroj má za cíl nezahušťovat maximalisticky sídelní strukturu, ale pouze citlivě doplnit nastavenou urbanistickou stopu zástavby.

Vymezení ploch přestavby

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

Jde o nastartování nového využití pro plochy brownfieldů, které svou funkci již pozbyly. Tyto plochy musí být obvykle vyřešeny koncepčně podrobněji - pomocí územní studie.

Vymezení systému sídlení zeleně

Město Jistebnice má zeleň v sídle navázanou zejména na potok Cedron (říčka Smutná), který do Jistebnice vstupuje ze severní strany přes rybníční kaskádu Nový rybník – Obecní rybník – Chadímák a je páteří pro nejvýznamnější sídelní zeleň tohoto území: Jistebnické sady. Menší lesopark Jistebnické sady na severu Jistebnice je odpočinkovým a rekreačním místem místních obyvatel a nepostradatelnou přírodní součástí urbanizovaného území. Na protějším svahu Cedronu jsou relikty klášterní zahrady, bohužel už jen v podobě zarostlých zahrad a sadů. Druhou nejvýznamnější zelení v sídle je anglický krajinářský park kolem zámku v Jistebnici, který však svou izolovaností a nepřístupností znemožňuje organické splynutí kultivovaného přírodního prostředí s městskou sídelní strukturou. Niva Křivošínského potoka a břehové porosty kolem rybníků Smolík a U Smolíka jsou další významnější zelení města Jistebnice. Obdobně také rybníčky na Vyšehrádku mají funkci základní sídlení zeleně. Paprskem vybíhající zeleň z jihozápadní části města podél křížové cesty ke kostelu sv. Máří Magdalény a zeleň v reliktu původní cestní sítě v této krajině se podílejí také na celkovém panoramatu v dálkových pohledech. Důležitou součástí sídlení zeleně je také krajinná zeleň v severní a západní okrajové části města, která v podobě úzkých klínů a menších remízků a mezí vnořuje do okrajové městské zástavby. Posledním prvkem sídlení zeleně je centrální městský park s travnatými plochami a převážně

jehličnatými dřevinami, které však nesourodě rozdělují náměstí a negativně se podílejí na vizuální scéně centrálního veřejného prostoru.

Sídelní zeleň v jednotlivých sídlech severní části správního území města je charakteristická volnou provázaností sídla a okolního přírodního prostředí. Remízky, meze a kamenné zídky s krajinnou zelení se vklíní i pomocí cestní sítě do rostlého urbanismu venkovských sídel a volně se prolíná se zelení soukromých zahrad a sadů. Ve Zvěstoníně a Pohoří je systém zeleně vázán na říčku Smutnou a její břehovou zeleň. Obdobně v Alenině Lhotě je sídelní zeleň utvářena drobnou vodotečí a kaskádou malých rybníčků s nivními společenstvy.

V jednotlivých sídlech jižní části správního území města je systém sídelní zeleně založený hlavně na porostech v soukromých zahradách a sadech, které pozitivně ovlivňují celkové panorama sídel. Cennou zelení jsou prostory humen v kompaktních sídlech jako je Drahnětice, Božejovice, Padařov a Vlásenice. Zeleň v těchto partiích chrání sídlo před některými negativními vlivy vznikající z intenzivní zemědělské výroby. Ve Vlásenici je systém sídelní zeleně utvořen nivou Vlásenického potoka a pomocí rybníční kaskády na tomto potoce s břehovou zelení.

Kostra systému sídelní zeleně byla vymezena ve vazbě na plochy veřejných prostranství, které jsou ve venkovském prostředí správního území obce neodmyslitelně spojeny se zelní v sídle. Při vymezování kostry systému sídelní zeleně bylo využito také vyhledaných vymezených přírodních hodnot v kapitole b) 2 výrokové části, které jsou jasnými nositeli přírodní složky urbanismu sídla. Obecně je nutno systém chápat jako komplexně fungující systém, který je nutné zachovat, kultivovat a propojit s aktivním odpočinkem, rekreací a relaxací obyvatel. Častokrát se jedná o zeleň, která je součástí i soukromých zahrad a veřejně nepřístupných pozemků, která však tvoří důležitou součást systému sídelní zeleně. Vzrostlé stromy zde dotvářejí prostor a dodávají sídlům charakteristický krajinný ráz, který zasazuje sídlo měkce do okolní otevřené krajiny. Neodůvodněné kácení vzrostlých dřevin, tak může narušit celé panorama sídla a setřít pozitivní znaky krajinného rázu. Důležité je zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích, podporovat pozvolné měkké přechody směrem do nezastavěného území a otevřené krajiny zejména pomocí dřevinného a keřového patra. Zeleň ochranná a izolační se uplatní při zmírnění negativních vlivů, zejména u výrobních a zemědělských areálů. Pásky liniové izolační zeleně je nutné zachovat a podporovat jejich kultivaci. Dále je výhodné doplnit rostlinné druhy v páse izolační zeleně takovými odolnými jedinci, které zajistí správné fungování izolační zeleně (protihluková, protiprašná, estetická funkce). Při údržbě a obnově zeleně je nutné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Zeleň doplňovat hlavně podél pozemních komunikací, drobných vodních toků a v zastavitelných plochách. Nežádoucí je, aby např. na oplocenou zahradu přímo navazovalo pole určené k intenzivní zemědělské činnosti. Vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je např. několikametrový pruh trvalého travního porostu, pásu krajinné zeleně, či sadu bez oplocení navazující na obytné a hospodářské budovy.

j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

koncepce dopravní infrastruktury

silniční doprava

Koncepce dopravní infrastruktury je v současné době stabilizovaná. Současnou kostru silniční dopravy tvoří silnice II/123 a II/122. Ostatní komunikace zejména silnice III. třídy dostatečně obsluhují správní území obce. Tato kostra je doplněna místními a účelovými komunikacemi. Ostatní komunikace zůstávají z hlediska koncepce nezměněny. Dle potřeby je možno je rozšiřovat a upravovat. Stávající dopravní systém je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj území. Některé komunikace jsou s ohledem na svůj význam zahrnuty do ploch s jiným způsobem využití.

Dalším bodem koncepce je zokruhování dopravního propojení v rámci sídel zejména po humnech. Sídla mají celkem dobrou dopravní obsluhu, pokud se týká komunikací místního významu, ale na některých místech je absence místních propojení po obvodu sídla. V současné době a při změně stylu života jsou tyto komunikace hojně využívané pro rekreační využití krajiny místními obyvateli zejména pěšími. Proto zejména v rámci zastavitelných ploch je kladem důraz na zachování systému obslužných komunikací v rámci sídla.

Důležitým požadavkem navrhovaného řešení je nutnost zajistit na stavebním pozemku minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku, tato podmínka se nevztahuje na veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem na vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížděky obyvatel mimo bydliště a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků zejména pro bydlení je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky, protože i v rámci rodinného domu je možno vybudovat více bytových jednotek. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících komunikací. Připojení ze stávajících komunikací realizovat pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů. Územní plán umožňuje realizaci nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace a to i v rámci ploch s jiným způsobem využití - viz podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Doprava v klidu (zejména garáže, odstavná a parkovací stání) pro požadovaný způsob využití a s ním bezprostředně související doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby.

Řešení dopravní infrastruktury vychází z požadavku na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou včetně propojení jednotlivých sídel. Dopravní infrastruktura využívá v převážné míře stávající komunikace a umožňuje jejich zkvalitňování. Navržená koncepce umožňuje také napojení ploch výroby a skladování. Avšak při povolování jednotlivých činností zejména v plochách výroby a skladování je nutno zohlednit možnosti a kapacity dopravního napojení těchto ploch.

dražní doprava

Přímo v řešeném území se nachází železniční trať Tábor – Milevsko – Písek - Ražice s železniční stanicí Božejovice a zastávkou Padařov. Tato trať je stabilizována.

Letecká doprava, vodní doprava ani logistická centra se správního území obce nedotýkají.

technická infrastruktura

Stejně jako u dopravní infrastruktury je nutno u technické infrastruktury ochránit dostatečný prostor pro umístění staveb a zařízení v území. Proto je úvod kapitoly věnován ustanovení, že technickou infrastrukturu je nutno řešit, pokud je to trochu reálné, v pozemcích veřejných prostranství a dopravní infrastruktury popř. v souběhu s nimi.

zásobování pitnou vodou

Jistebnice – Sídlo napojeno na stávající vodovod. Návrh územního plánu zachovává současný stav, který je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj, kdy je možno vodovodní síť dále rozšiřovat. Dostatečné vodní zdroje se nachází východně od sídla. Voda je následně dopravena do vodojemu nad sídlem a dále distribuována do sídla.

Božejovice - Stávající koncepce individuálního zásobování je o hledem na kvalitu vody v domovních studních a velikosti sídla z dlouhodobého hlediska nevyhovující. Proto město uvažuje o možnosti vybudování vodovodu pro veřejnou potřebu. Současně s tím bude nutné vytipovat možné zdroje. Jak řešení vodovodních řadů, tak další související stavební záměry včetně vrtů je možno uskutečnit v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Hůrka - Stávající vyhovující koncepce je zachována i do budoucna. Zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu probíhá z nového vodního zdroje jižně od sídla. Soustavu je možno kombinovat s původními zdroji severně od Vlásenice.

Chlum - Stávající vyhovující koncepce veřejného vodovodu z vlastních zdrojů východně od sídla je zachována i do budoucna.

Křivošín - Stávající vyhovující koncepce veřejného vodovodu z vlastních zdrojů severně od sídla v lokalitě Pod lomem je zachována i do budoucna.

Makov - Stávající koncepce individuálního zásobování je s ohledem na kvalitu vody v domovních studních a velikosti sídla z dlouhodobého hlediska nevyhovující. Vzhledem ke skutečnosti, že do zemědělského areálu na severu sídla je přiveden veřejný vodovod, na který je napojena i část obytné zástavby, jednalo by se v případě Makova o vybudování vodovodních řadů v rámci samotného sídla. Jak řešení vodovodních řadů, tak další související stavební záměry je možno uskutečnit v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Pohoří – Stávající vyhovující koncepce veřejného vodovodu z vlastních zdrojů jižně od sídla Pohoří je zachována i do budoucna.

Stružinec - Stávající vyhovující koncepce veřejného vodovodu z vlastních zdrojů na severu sídla je zachována i do budoucna.

Vlásenice - Stávající koncepce individuálního zásobování je s ohledem na kvalitu vody v domovních studních a velikosti sídla z dlouhodobého hlediska nevyhovující. Vzhledem ke skutečnosti, že severně od sídla jsou situovány stávající zdroje pro vodovod Makov a hlavní vodovodní řad prochází západně od sídla, jednalo by se v případě Vlásenice o vybudování vodovodních řadů v rámci samotného sídla. Jak řešení vodovodních řadů, tak další související stavební záměry je možno uskutečnit v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Zvěstonín – viz Pohoří - Stávající vyhovující koncepce veřejného vodovodu z vlastních zdrojů jižně od sídla Pohoří je zachována i do budoucna.

Zbelítov – Stávající vyhovující koncepce veřejného vodovodu z vlastních zdrojů jižně od sídla je zachována i do budoucna.

Ostatní sídla a solitérní lokality – Vzhledem k velikosti dalších sídel a solitérních lokalit rozestých ve správním území města je stávající koncepce individuálního zásobování vyhovující. To ovšem nebrání v případě možnosti napojení na skupinové zdroje.

Ve všech sídlech je možno konstatovat, že navrhované koncepce jsou vyhovující i pro nárůst spotřeby v důsledku využití zastavitelných ploch pro rozvoj jednotlivých sídel. Například výstavbu v zastavitelných plochách je možno řešit napojením na stávající řady, popř. individuálně tam, kde vodovod není vybudován.

likvidace odpadních vod

Jistebnice - Stávající způsob likvidace odpadních vod je nevyhovující – jednotná kanalizace zakončená 4 lokálními čistírnami odpadních vod. Návrh územního plánu reaguje na probíhající záměr města na vybudování zcela nové splaškové kanalizace zakončení novou centrální čistírnou odpadních vod západně od sídla v lokalitě Pod Valchou. Návrh umožňuje kvalitní řešení z dlouhodobého hlediska splňující normy v oblasti likvidace odpadních vod.

Božejovice – Stávající likvidace odpadních vod vyhovující – splašková kanalizace zakončení centrální čistírnou odpadních vod. Návrh územního plánu toto řešení respektuje.

Město Jistebnice nechalo v roce 2020 zpracovat „Koncepci řešení kanalizací a ČOV osad Jistebnice – Hůrka, Makov, Padařov, Vlásenice“. Tento dokument se zabýval likvidací odpadních vod ve větších sídlech ve správním území města.

Hůrka, Makov – Stávající koncepce nevyhovující – odpadní vody likvidovány individuálně. V návaznosti na výše uvedený dokument stanovil územní plán koncepci likvidace odpadních vod založenou na vybudování nové splaškové kanalizace zakončení pro obě sídla v jedné společné centrální čistírně odpadních vod umístění jihovýchodně od Makova. Toto řešení se jeví vhodnější zejména z hlediska provozních nároků a nákladů.

S ohledem na proces projednávání se ukázalo, že umístění čistíren odpadních vod bude v následujících měsících měněno a dále prověřováno. Proto bylo od vymezení ploch ustoupeno a konkretizace řešení ponechána na následující dokumentace, které budou moci vycházet z aktuální situace v území včetně majetkových možností, které jsou rozhodující pro samotnou realizaci záměru.

Padařov - Stávající koncepce nevyhovující – odpadní vody likvidovány individuálně. V návaznosti na výše uvedený dokument stanovil územní plán koncepci likvidace odpadních vod založenou na vybudování nové splaškové kanalizace zakončení na centrální čistírně odpadních vod umístění na východě sídla. Toto řešení odpovídá morfologii terénu.

Vlásenice - Stávající koncepce nevyhovující – odpadní vody likvidovány individuálně. V návaznosti na výše uvedený dokument stanovil územní plán koncepci likvidace odpadních vod založenou na vybudování nové splaškové kanalizace zakončení na centrální čistírně odpadních vod umístění na jih od sídla.

S ohledem na proces projednávání se ukázalo, že umístění čistíren odpadních vod bude v následujících měsících měněno a dále prověřováno. Proto bylo od vymezení ploch ustoupeno a konkretizace řešení ponechána na následující dokumentace, které budou moci vycházet z aktuální situace v území včetně majetkových možností, které jsou rozhodující pro samotnou realizaci záměru.

Kanalizační řady a další související stavby a zařízení je možno v území umisťovat v rámci podmínek využití jednotlivých ploch.

Vzhledem k investiční náročnosti centrální likvidace odpadních vod a s ohledem na menší rozvojové plochy v jednotlivých sídlech je pro všechna sídla stanovena podmínka, že do doby realizace centrálního způsobu čištění odpadních vod pro dané sídlo (viz výše) lze odpadní vody likvidovat individuálně.

Pro ostatní malá sídla ve správním území města a další solitérní lokality ve volné krajině je zachováván současný stav individuálního čištění odpadních vod. Jiné řešení by bylo zejména vzhledem k finanční náročnosti nemyslitelné.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování elektrickou energií respektuje současný stav a nepředpokládá žádné zásadní změny. Je vyhovující i pro případný nárůst spotřeby, např. v důsledku výstavby a konkrétní spotřeby v zastavitelných plochách. Jelikož nelze v tuto chvíli předpovídat konkrétní požadavky na spotřebu elektrické energie (např. nepředvídatelná media vytápění), je možno v případě potřeby umístit novou trafostanici včetně vedení odbočky vysokého napětí v jednotlivých plochách, např. v plochách bydlení, smíšené obytné, výroby a skladování, technické infrastruktury. Projektant přistoupil k této možnosti „libovolného umísťování“ veřejné technické infrastruktury (zejména elektrického vedení) v plochách s rozdílným způsobem využití – bez vymezení samostatných monofunkčních ploch a koridorů pro umísťování této veřejné technické infrastruktury - neboť dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. a za použití zákona o vyvlastňování č. 184/2006 Sb. mají zřizovatelé technické infrastruktury dostatečné nástroje pro zajištění území pro požadovaný stavební záměr. V opačném případě – kdy projektant vymezí monofunkční plochu nebo koridor pro záměr vybudování veřejné technické infrastruktury s možností vyvlastnění (uložení věcného břemene) – hrozí nebezpečí, že tato nebudou moci být v budoucnu pro stavební záměr respektována (např. z důvodu existence kvalitnějšího a ekonomičtějšího řešení), a musela by se zdlouhavě pořizovat změna územního plánu, která by přinesla nejenom značnou časovou prodlevu, ale také nemalé finanční náklady na veřejné rozpočty.

zásobování plynem

Správní území obce není plynofikováno a ani se v nejbližší době s plynifikací nepočítá. Vzhledem k finanční náročnosti a požadavkům v území není další plynifikace navrhována. V případě možnosti plynifikace sídel je umožněno umístění stavebních záměrů v rámci podmínek využití jednotlivých ploch. Přes náročnost nového napojení správního území na plyn, je v zásadách územního rozvoje navrhováno napojení na plynovod směrem od Olší. Tento koridor je v rámci řešení územního plánu respektován a zpřesněn.

nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady vychází ze současného stavu a nepředpokládá žádné zásadní změny. Svoz pevného domovního odpadu je zajišťován svozem na skládku ve správním území obce – jižně od sídla Jistebnice. Na tuto skládku je také likvidován velkoobjemový odpad. V řešeném území jsou tak vymezeny monofunkční plochy pro nakládání s odpady. Skládku jižně od Jistebnice je možno dále v budoucnu rozvíjet včetně

případného dalšího plošného rozvoje. S jinými lokalitami se do budoucna nepočítá. Řešení územního plánu nepočítá ve správním území obce ani se záměry jako např. spalovny, třídírny odpadů, či jiná obdobná zařízení. V rámci podmínek využití jednotlivých ploch je možno umístit některé záměry z této oblasti, avšak jen a pouze obecního významu – viz pojmy.

Nebezpečný odpad je likvidován minimálně dvakrát ročně formou svozu.

V rámci správního území města je respektováno umístění sběrných dvorů, a to jak v lokalitě stávající skládky, kde se počítá s dlouhodobou perspektivou rozvoje, tak v lokalitě na východě sídla Jistebnice p. č. st. 357, kde se předpokládá spíše postupné utlumení těchto činností.

V podrobnějších dokumentacích či podkladech řešících detailněji jednotlivé plochy (např. územní studie, regulační plán) je nutno se zabývat mimo jiných řešením umístěním shromažďovacího místa pro separovaný komunální odpad (např. plasty, papír, sklo). Jejich umístění umožňují stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

Občanské vybavení

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

Město Jistebnice má obec s rozšířenou působností Tábor, do kterého také nejvíce obyvatel vyjíždí za rozvinutější občanskou vybaveností, lékaři a dalšími službami. Samotné sídlo Jistebnice, které je v centru celého správního území obce, poskytuje občanům základní občanskou vybavenost v podobě mateřské a základní školy, obchodu s potravinami, restaurace, tělocvičnu, kulturní dům, dům s pečovatelskou službou, lékařské služby, které jsou využívány zejména obyvateli správního území, ale nemá určující vliv na širší územní vazby. Z nadmístního významu občanské vybavenosti je nutné zmínit golfový areál v Alenině Lhotě, skyareál Monínec (koncová stanice vleku a stará poštovna ze Sněžky leží ve správním území obce), rekreační středisko Kroužky nad Moníncem, farma /Y Cunkov. Jako nový záměr, který vstupuje do území a bude mít bezesporu vliv na široké okolí je přestavba zámeckého areálu v Jistebnici na hotel a wellness služby s tímto typem využití spojené.

Správní území města se nachází v turistické oblasti Toulava, která má těžiště v Táboře a jedná se o oblast, která se rozkládá na pomezí jižních a středních Čech. Princip této

obecně prospěšné společnosti spočívá ve spojení měst a venkovských sídel do oblasti cestovního ruchu a nabídnutí zajímavostí území v rámci komplexně fungující propojené turistické sítě.

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

- ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- zóny havarijního plánování;
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy;
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace;
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií;
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

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

V celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Základním doporučením pro občanskou vybavenost v obci (ať už veřejného nebo komerčního charakteru) je podpořit zachování stávajících využití občanského vybavení s možností dalšího rozvoje v rámci ploch s jiným způsobem využití. Důležité je snažit se o zajištění základních služeb v jednotlivých sídlech, jako je maloobchodní prodej a pohostinství, které přispěje ke zvýšení zaměstnanosti a samostatnosti správního území obce. Ve městě Jistebnici je vhodné usilovat o rozvinutější občanskou vybavenost, která

pozvedne obchodní možnosti v území a nabídne potřebné služby pro obyvatele území. Nelze zapomínat na podporu rozvoje ploch pro volnočasové aktivity dětí a mládeže, pro sport a rekreaci, a tím zajistit dostatečný prostor pro společenské vyžití obyvatel. Tím budou vytvořeny předpoklady pro možnosti rozvoje tělovýchovy a sportu, rekreace a cestovního ruchu a to nejen v případných monofunkčních plochách občanského vybavení, ale také v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití v rámci regulativů ploch s jiným způsobem využití. Jak je již výše uvedeno, mohou být ostatní možnosti občanské vybavenosti součástí ploch s jiným způsobem využití a jejich existence je ošetřena v podmínkách využití konkrétní plochy. Proto může často docházet k prolínání s jiným využitím v území např. v plochách bydlení, kde by měly být nerušící služby a řemesla vítanou změnou v území.

Veřejná prostranství

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

Centrální prostor historické části sídla – náměstí v Jistebnici - je hlavním veřejným prostranstvím města Jistebnice. Na něj se volně napojuje Malé náměstí a starobylá Úvozská cesta, která vedla k šibeničnímu vrchu. Klíčové veřejné prostranství pro město Jistebnice jsou Jistebnické sady, které se volně propojují s okolním přírodním prostředím na severní straně města. Toto území je hojně využíváno také k volnočasovým aktivitám typu procházky, běh a odpočinek. Veřejné prostranství kolem rybníku Smolík na východě Jistebnice, je další kvalitní veřejné prostranství, s nevyužitým potenciálem v blízkosti hlavní obytné zóny ve městě. Velkou příležitostí pro město Jistebnice by bylo zpřístupnění zámeckého parku v jižní části města a případné znovuoživení zámeckého areálu. Důležitá veřejná prostranství, která svou funkcí doplňují klidné bydlení, jsou nezastavěné volné prostory kolem bytových domů – zejména v lokalitě Spojovací ulice a Nad Hřištěm. Tyto veřejné prostory se zelení a většími celky travnatých ploch jsou protiváhou zastavěného prostředí s větší koncentrací bytové výstavby a jsou místem každodenního aktivního odpočinku obyvatel, které pozitivně utváří urbánní prostředí.

Ve venkovských sídlech návesního charakteru, tzn. sídla Makov, Padařov, Drahnětice, Božejovice, jsou centrální veřejné prostory zároveň hlavními veřejnými prostranstvími venkovských sídel. Obdobně také u sídel s malými centrálními návesními prostory: Orlov, Javoří, Stružinec a Horní Smrkov. V ostatních venkovských sídlech, kde není přímo jasně vymezený veřejný prostor, jsou veřejná prostranství omezena na cestní síť. Jedná se o sídla: Hodkov, Zbelítov, Pelechov, Chlum, Alenina Lhota, Cunkov, Ostrý, Dolní Smrkov, Nehonín, Křivošín, Podol, Svoříž, Třemešná a Božejovice – U Nádraží. Speciálně u Vlášenic a Hůrků je v sídle soustava více protáhlých veřejných prostranství. V Božejovicích a částečně i ve Vlášenicích lze jako kvalitní veřejná prostranství vymezit záhumení komunikace, které zokruhovávají cestní systém sídla a zkvalitňují dopravní vztahy v území.

Doplnění systému veřejných prostranství se navrhuje ve většině zastavitelných ploch, zejména v návaznosti na komunikace a tam kde je nutné zachovat průchodnost území,

popř. stávající zeleň a vzrostlé stromy. Veřejná prostranství napomáhají zlepšit prostupnost sídla, jelikož jejich součástí může být i pozemní komunikace. Důležitá veřejná prostranství tvoří pěší průchody v sídlech (soudky, záhumení cesty), které jsou stále využívány. Kvalitní veřejná prostranství by však měla být nedílnou součástí dalších ploch v sídlech. Proto lze nová veřejná prostranství umisťovat také v ostatních plochách s jiným způsobem využití zejména v plochách bydlení, kdy význam bude odpovídat velikosti a potřebám konkrétní plochy. Stejně jako u systému sídelní zeleně je nutno zachovat a zkvalitňovat hlavní prvky systému a vhodně je propojit s aktivním odpočinkem obyvatel. Při uplatňování zeleně, zejména na veřejných prostranstvích, je výhodné upřednostňovat především původní druhy rostlin odpovídající přírodním podmínkám. Výhodné je udržovat travní pásy na přechodu mezi jednotlivými urbanizovanými složkami sídla (mezi silnicí a zástavbou, chodníkem a budovou, atp.) jelikož zajišťují vsakování vody z dešťových srážek do půdy.

j) 6. odůvodnění koncepce krajiny

Koncepce uspořádání krajiny

Z pohledu nejpodrobnějšího geomorfologického členění lze obec Jistebnice zařadit do okrsků Jistebnická vrchovina a Malická pahorkatina. Druhý jmenovaný okrsek se nachází pouze v jižní okrajové partii správního obvodu obce. Určující charakter krajiny je proto dán právě členitou Jistebnickou vrchovinou. Její nejvyšší bod Javorová skála (723 m n.m.) se nachází při severní hranici obce v k.ú. Cunkov. Nicméně lze zde nalézt řadu dalších vrchů, které se pozitivně propisují do obrazu krajiny. Jsou jimi např. Šibeniční vrch (632 m n.m.), Smrčí (648 m n.m.), V Pahrbcích (660 m n.m.), Holý vrch (677 m n.m.) nebo vrch u sv. Máří Magdalény (632 m n.m.).

Hydrologickou síť tvoří pestrá kombinace menších vodních toků, na nichž se nachází rybníční kaskády. Páteřním tokem, který určuje hydrologické poměry v území je říčka Smutná (známá také pod názvem Cedron). Pramenní v obci Jistebnice v k.ú. Orlov U Jistebnice, její pramenné místo se nachází nad Černým rybníkem. Protéká Jistebnicí, západně od města je její tok doplněn Mlýnským potokem, který byl společně s řekou v minulosti využíván k mlynářské profesi. Historicky se zde nacházela řada vodních mlýnů. Horní tok řeky je doplněn rybníční kaskádou, tu kromě Černého rybníka dále tvoří vodní plochy – Nehonínský rybník, Kaplice, Nový rybník, Obecní a Chadimák. Jde o jedny z největších rybníků v obci, níže na toku Smutné se nacházejí již jen menší vodní plochy. Křivošínský potok se do Smutné vlévá na východním okraji Jistebnice. Na tomto vodním toku lze nalézt druhou významnější rybníční kaskádu tvořenou vodními plochami Křivošínský rybník, Přehořovka, Šrejbovec, Třtinovatý, Stržený, Tisovský rybník a Smolík. Síť vodních toků dále doplňují Vlášnický potok, Oltyňský potok, Olší, Makovský potok, Leštinský potok, Radihošťský potok, Božejovický potok, Sedlecký potok a nespočet jejich dalších bezejmenných přítoků. I tyto vodoteče jsou doplněny rybníky. Společně tak utvářejí hydrologicky bohatou síť.

Ve správním obvodu obce se vyskytuje poměrně hodně lesních porostů. Severní hranici obce lemuje souvisle zalesněný morfologický hřbet. Přímo v obci se potom vyskytují lesní celky různého měřítka, od větších lesů až po drobné remízy. Všechny lesy jsou vedeny jako lesy hospodářské. Značná část zemědělské půdy je využívána jako trvalé travní porosty (louky a pastviny), je to takřka 40 % ZPF. Zorněno je potom zbývajících 60 %. Větší

koncentrace trvalých travních porostů lze nalézt v severní polovině obce. Specifikem krajiny Jistebnicka je časté zastoupení prvků krajinné zeleně (meze, zarostlé relikty cest, doprovodní vegetace současných cest, doprovodná vegetace vodních toků a vodních ploch, shluky dřevin atd.).

Pestrá kombinace lesů, luk a polí členěných krajinou zelení, liniemi vodních toků nebo rybníčních kaskád ve spojení s členitým reliéfem území je jeden z hlavních faktorů, který určuje charakter místní krajiny. Výsledkem je harmonická krajina menšího měřítka vysoké přírodní i estetické hodnoty. Nejhodnotnější část Jistebnické vrchoviny je poté chráněna jako přírodní park Jistebnická vrchovina.

Při návrhu koncepce uspořádání krajiny bylo mj. vycházeno z dokumentu „Rozbor hodnot sídel správního obvodu ORP Tábor a návrh jejich ochrany“ (Studio B&M, 2018).

Na základě výše uvedených charakteristik krajiny Jistebnicka byla navržena koncepce uspořádání krajiny. Ta je zaměřena na ochranu jejího současného stavu s možností podpory celkového zlepšení stavu krajiny. Zelenou páteř krajiny hájí územní systém ekologické stability (ÚSES) tvořený biocentry, biokoridory a interakčními prvky (ÚSES je popsán v samostatné části odůvodnění). Jsou respektovány významné krajinné prvky „ze zákona“ č. 114/1992 Sb., (dle §3 jsou jimi v dotčeném území lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy), ty jsou velmi často včleněny do koncepce ÚSES. Dále jsou respektovány i dva registrované významné krajinné prvky Za Kostelem a Louka u kempu Javorová skála. Za účelem posílení ochrany krajiny územní plán dále vymezuje tzv. přírodní hodnoty, které podrobněji člení krajinu Jistebnicka na menší cennější segmenty (hodnotné segmenty krajiny malého měřítka odkazující na tradiční zemědělské využívání území, které spoluutvářejí harmonickou krajinu Jistebnicka“). V nejpodrobnějším měřítku potom územní plán navrhuje ochranu pro všechny další prvky krajinné zeleně.

Byť na území obce Jistebnice nebylo shledáno žádné závažné narušení krajiny a jejích ekologických, krajinotvorných, kulturních, hydrologických, klimatických nebo půdoochranných funkcí, je nutné nadále posilovat její stabilitu vůči vnějším antropogenním vlivům, které jí mohou oslabit.

Negativními důsledky hospodaření člověka v krajině je především nerespektování hlavních přírodních struktur (tj. narušování výše uvedených hlavních funkcí krajiny). Ty bývají ovlivněny zábury zemědělské půdy, nevhodným zemědělským hospodařením na erozně ohrožených svazích, kácením dřevin rostoucích mimo les, zásahy do hydrologické sítě (nešetrné úpravy vodních toků nebo vodních ploch), odvodňováním krajiny podporou urychleného odtoku vod z území (např. nárůsty zpevněných povrchů bez možností zasakování), zastavováním záplavových území nebo jiných retenčních prostorů, omezováním prostupnosti krajiny pro člověka i pro živočichy, oplocováním krajiny, povrchovou těžbou nerostných surovin, fragmentací krajiny, neúměrným rozpínáním sídel, tvorbou negativních dominant v krajině, zánikem tradičního přechodu venkovského sídla do krajiny uplatňováním příměstského způsobu výstavby atd.

Jednotlivé výroky koncepce uspořádání krajiny včetně ochrany přírodních hodnot, vymezení plochy s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití směřují k minimalizaci výše uvedených negativních vlivů narušujících stabilitu krajiny.

Zdejší krajina se vyznačuje vysokou přírodní i estetickou (krajinařskou) hodnotou, proto bylo snahou územního plánu důsledně chránit její hlavní krajinotvorné prvky. A to ještě podrobněji než pouhým konstatováním, že je respektován přírodní park Jistebnická vrchovina. Za velice důležité je považováno měřítko krajiny. Krajina je obohacena řadou prvků krajinné zeleně, vysokým zastoupením luk na svazích vrchů a hřbetů, přítomností

drobných remízů, odkazy na historické členění a využívání krajiny nebo minimem antropogenních negativních dominant. Všechny tyto charakteristiky krajiny jsou v koncepci krajiny navrženy k důsledné ochraně.

Vzhledem k četným přírodním a kulturním hodnotám v území je zakázáno v nezastavěném území umisťovat výroby elektrické energie, jako větrné, vodní a sluneční elektrárny. Omezení výše uvedených staveb bylo do výrokové části územního plánu zahrnuto ve veřejném zájmu z důvodu ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu a všech hodnot území, jako základní předpoklad ekologicky vyvážené a fungující krajiny, která je v současnosti velice atraktivní pro své obyvatele a uživatele.

Ve volné krajině jsou umožněny změny druhů pozemků např. zatravňování, zalesňování, vytváření vodních ploch a mokřadů, ale vždy za splnění k tomu uvedených podmínek tak, aby nebyla zhoršena ekologická stabilita a ekologické vazby v krajině. V koncepci krajiny je zdůrazněna možnost celkové revitalizace vodních toků a vodních ploch v krajině. V krajině je také podporován vznik opatření vedoucích k přirozenému zadržování vody v krajině (rybníky, mokřady, tůně, zasakování srážkových vod apod.), napomáhající pozvolnému vsaku dešťových vod do půdy a následně do horninového prostředí.

Ve volné krajině je důležité zachování prostupnosti či průchodnosti krajiny. Snížení prostupnosti a průchodnosti krajiny má negativní vliv na ekologii krajiny i na její rekreační využití. Cílem územního plánu je nepodporovat snižování průchodnosti krajiny, které je způsobováno velkokapacitním zemědělstvím (např. zvětšování honů, odstraňování tradičních krajinných prvků, zánik cestní sítě, budování velkých oplocených celků). Podobné prvky narušují prostorové a funkční vztahy v krajině a přetvářejí tak specifický charakter krajiny. Narušení tradičních ekologických a provozních vazeb a hodnot krajinného rázu způsobuje pokles atraktivity krajiny z hlediska jejich uživatelů, to má za důsledek pokles biodiverzity a rekreačního využívání krajiny. V krajině je proto možné, z tohoto hlediska, umisťovat pouze drobné stavby jako např. dočasné oplocenky při výsadbě lesa nebo mimo lesní pozemky dočasné ohrazení pro pastvu dobytka (např. formou elektrických ohradníků nebo jednoduchých dřevěných ohrazení). Je proto nepřípustné umisťovat stavby mobilních domů, chatek a podobných příbytků do krajiny stejně jako budování farmových chovů.

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

způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

Plochy změn v krajině

Plocha změn v krajině je vymezena pro předpokládané plošné rozšíření golfového hřiště. Jedná se o optimalizaci samotného hřiště bez navýšení počtu jamek.

Územní systém ekologické stability

Dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je ÚSES součástí obecné ochrany přírody. Jde o vzájemně propojený soubor biocenter a biokoridorů tvořený přírodními či pozměněnými společenstvy, který je dále nespojitě doplněn interakčními prvky. Jeho cílem je mj. udržování přírodní rovnováhy v území. Vytváření ÚSES je veřejným zájmem a jeho ochrana je proto povinností všech vlastníků i uživatelů pozemků. Na úrovni územního plánování (stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) je ÚSES limitem využití území. Nabytím účinnosti ÚPD se vymezený ÚSES stává závazným.

Skladebné části ÚSES jsou definovány takto:

- **Biocentrum** – Biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.
- **Biokoridor** – Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.
- **Interakční prvek** – Doplnková část ÚSES, která posiluje interakce ekologicky stabilnějších a méně stabilních ekosystémů, a tím ty méně stabilní pomáhá stabilizovat. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů méně náročných na prostor.

Podklady pro vymezení a jejich rozbor

Při vymezení ÚSES bylo vycházeno z následujících podkladů:

- ZÚR Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 5., 6. a 7. aktualizace,
- 4. Úplná aktualizace ÚAP ORP Tábor,
- Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje (Löw & spol. s.r.o., 2019),
- Stávající ÚP Jistebnice,
- ÚP sousedních obcí Nadějkov, Božetice, Opařany, Drhovice, Meziříčí, Radkov, Borotín, Sedlec-Prčice (Balkova Lhota v době zpracování tohoto územního plánu neměla vlastní územně plánovací dokumentaci),
- Komplexní pozemkové úpravy Vlásenice u Makova (GEO Hrubý spol. s.r.o., 2016), Božejovice-Drahnětice (Traval s.r.o., 2015), Makov u Jistebnice (Pozemkové úpravy K+V s.r.o., 2019),

- Generel lokálního ÚSES Tábořsko (Novák, 2008) a jeho aktualizace,
- Metodika vymezování ÚSES (Bínová-Culek a kol., 2017),
- Metodická pomůcka: Věstník MŽP č. 8/2012,
- Katalog biotopů České republiky (AOPK ČR, 2010),
- Mapování biotopů (AOPK ČR),
- Typologická mapa ÚHÚL, obrysová mapa lesů ČR,
- katastrální mapa,
- aktuální stav v území.

Z hlediska nadmístního ÚSES ZÚR vymezují na území obce Jistebnice část nadregionálního biocentra NRBC 54 Cunkovský hřbet, části regionálních biocenter RBC 821 Velká hora a RBC 822 Bejšov, regionální biokoridory RBK 313 Cunkovský hřbet – Bejšov a RBK 314 Bejšov - Velká hora. Poloha biocentra NRBC 54 byla zpřesněna v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR, a to dle celorepublikové revize nadregionálních biocenter (Ekotoxa, 2011). V roce 2019 byla dokončena aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje – „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“ (Löw & spol. s.r.o., 2019), tento dokument bude sloužit jako podklad pro aktualizaci ZÚR. Nový Plán ÚSES zpřesnil polohu biocentra NRBC 54 pouze v sousední obci Nadějkov (k.ú. Chlístov u Nadějkova), tato úprava proto nemá žádný dopad na obec Jistebnice. Zbývající výše uvedené skladebné části nadmístního ÚSES tato dokumentace pouze zpřesnila dle aktuálního stavu a dle katastrální mapy.

Pro ORP Tábor je zpracována oborová dokumentace „Generel lokálního ÚSES Tábořsko“ (Novák, 2008), která byla následně aktualizována. Na území obce Jistebnice je patrné, že na křížení mezofilního (suchého) a hygrolilního (vlhkého) ÚSES nejsou vždy vymezena lokální biocentra, tato skutečnost byla zjištěna i v sousední obci Nadějkov. Dle tohoto generelu byl ÚSES vymezen v původním ÚP Jistebnice. Aby bylo možné tato biocentra vymezit a nevznikla tím příliš hustá síť biocenter v území a současně zůstala zachována provázanost ÚSES se sousedními obcemi, bylo přistoupeno k úpravě trasování některých biokoridorů. Vymezování větví ÚSES přes příbuzná suchá a vlhká stanoviště lze považovat za jeden ze základních principů pro jeho vymezování.

Pro katastrální území Vlášence u Makova, Božejovice (s částí k.ú. Drahněnice) a Makov u Jistebnice byly zpracovány komplexní pozemkové úpravy. U prvních dvou jmenovaných pozemkových úprav je návrh ÚSES proveden zpřesněním generelu pro ORP Tábor (nebo převzetím ÚSES z původního ÚP Jistebnice). V místech, kde bylo shledáno, že je nezbytné provést zpřesnění ve vztahu k metodickým principům vymezování ÚSES, nebyly tyto pozemkové úpravy respektovány. Tím, že tyto pozemkové úpravy pro jednotlivá biocentra a biokoridory v plánu společných zařízení přímo nevymezují pozemky ve vlastnictví obce, kde by měl být ÚSES založen, ale ponechávají je v původní vlastnické struktuře, nedochází k narušení majetkoprávních vztahů v území. V Makově u Jistebnice je ÚSES zpracován formou revize v podrobnosti plánu ÚSES, jeho využití je proto pro tuto dokumentaci relevantnější, resp. v obvodu pozemkové úpravy byl návrh ÚSES převzat a pouze zpřesněn dle aktuální katastrální mapy.

Vymezení ÚSES bylo dle potřeby přizpůsobeno aktuální katastrální mapě, mapování biotopů prováděné AOPK ČR, mapám BPEJ, obrysové lesnickým mapám a aktuálnímu stavu v území.

Minimální prostorové parametry pro jednotlivé skladebné části jsou v řešeném území stanoveny takto (níže uvedené platí pro celé skladebné části, a nikoliv pouze pro části biocenter a biokoridorů ležících v Nadějkově):

- nadregionální biocentrum – min. velikost 1000 ha,
- regionální biocentra – min. 23 ha pro similární biochory a 33 ha pro kontrastně-similární biochory 3. a 4. vegetačního stupně,
- regionální biokoridory – max. délka 8 km, max. délka dílčího úseku mezi biocentry 700 m pro lesní ekosystémy, šířka min. 40 m pro lesní ekosystémy,
- lokální biocentra – pro všechna společenstva min. velikost 3 ha,
- lokální biokoridory – pro všechna společenstva je max. délka stanovena na 2 km, šířka min. 20 m pro mokřadní a luční společenstva, min. 15 m pro lesní společenstva.
- interakční prvky – minimální prostorové parametry se nestanovují.

V minimálních prostorových parametrech by měly být vymezovány především neexistující (nefunkční) skladebné části ÚSES určené k založení. Neplatí to tedy pro skladebné části existující (funkční), které mohou dosahovat větších velikostí. Takovéto skladebné části není možné na hodnoty minimálních prostorových parametrů zmenšovat.

V měřítku zpracování územního plánu je hodnocení funkčnosti ÚSES provedeno z pohledu přítomnosti pro ÚSES příznivých či nepříznivých ploch. Za plochy příznivé (ekologicky stabilní) lze považovat vodní toky a vodní plochy, luční porosty (trvalé travní porosty), lesní porosty nebo další plochy krajinné nelesní vegetace, popř. sídelní zeleně. Takovéto plochy, i přes určitý stupeň antropogenizace vyplývající z hospodaření v krajině, vytvářejí rámec pro budoucí funkčnost ÚSES, kterou bude možné posílit následným zvyšováním biodiverzity území (extenzivní hospodaření v krajině, změna druhové skladby lesů, revitalizace vodních toků apod.). Za plochy nepříznivé (ekologicky nestabilní) jsou potom považovány orná půda, zastavěné či jinak urbanizované plochy a plochy těžby nerostných či jiných surovin. Jako funkční lze považovat takové skladebné části ÚSES, které dosahují alespoň minimálních prostorových parametrů (nebo větších), disponují vyšší ekologickou stabilitou, kde způsob využití území není v kolizi s funkcemi ÚSES. Jako částečně funkční poté takové skladebné části, v kterých se nacházejí ekologicky stabilní plochy, ale současně též plochy ekologicky nestabilní. Ekologicky nestabilní plochy bude nezbytné formou změny využití území nově založit – revitalizovat, je-li to vzhledem k charakteru území možné. Za nefunkční lze nakonec považovat takové skladebné části, které bude nutné založit v celém jejich rozsahu, v území neexistují. Nebo takové skladebné části, kde přítomnost ekologicky nestabilních ploch převažuje nad přítomností ploch ekologicky stabilních, popř. zde došlo k jiným antropogenním zásahům (např. významná přeměna vodních toků – zatrubnění, napřímení, technické opevnění nebo fragmentace krajiny veřejnou infrastrukturou apod.). Při hodnocení funkčnosti bylo též přihlédnuto k četnosti přírodních biotopů.

Na základě výše uvedeného je vymezený ÚSES rozlišen na funkční (tj. existující) a k založení (tj. neexistující = nefunkční). Tímto způsobem mohou být rozlišeny celé skladebné části nebo jen některé plochy v biocentrech či úseky biokoridorů.

Skladebné části ÚSES v obci Jistebnice lze hodnotit převážně jako funkční až částečně funkční, pouze některé části biokoridorů lze považovat za nefunkční, a to v případě, že v delších úsecích procházejí po zemědělské půdě nebo stísněným zastavěným územím. Větší hustota zalesnění, četnější zastoupení luk, poměrně hojná přítomnost prvků

mimolesní vegetace i např. zachovalá vegetace podél některých vodních toků či vodních ploch vytváření vhodné podmínky pro budoucí zajištění plné funkce ÚSES.

Jednotlivé skladebné části jsou číslovány vzestupnou číselnou řadou, a to vždy pro biocentra, biokoridory a interakční prvky (LBC 1-xx, LBK 1-xx, IP 1-xx). Skladebné části nadmístního významu ze ZÚR přebírají kódování z této dokumentace. Biokoridory jsou značeny ve smyslu tzv. větví ÚSES, které tvoří sled několika biocenter a biokoridorů, které je propojují, s podobnými vlastnostmi.

Popis vymezené koncepce ÚSES

Poměrně velkou část obce Jistebnice zaujímá přírodní park Jistebnická vrchovina. V rámci jejího správního obvodu lze dále nalézt dvě lokality registrované jako VKP, jsou jimi květnatá louka u kempu Javorová skála a dále lokalita Za kostelem na okraji Jistebnice. Poměrně významné je zastoupení památných stromů, kterých je v obci celkem 9 (Nehonická lípa a dub, dvě Jistebnické lípy, hruškojeřáb v Jistebnici, Vlášnická lípa, dva duby a lípa u Polednů). Lesní celky na severním, východním i jižním okraji obce jsou charakterizovány jako biotop zvláště chráněných druhů velkých savců, jde o dálkový migrační koridor. Co lze považovat také za velmi hodnocené, tak to jsou plochy mimolesní vegetace mezi bloky zemědělské půdy nebo vegetační doprovod komunikací a vodních toků (meze, remízy, liniová vegetace, mokřady apod.). Tyto krajinné prvky posilují biodiverzitu území tím, že vytvářejí místa úkrytu nebo lokální stanoviště rostlin a živočichů. Páteřním vodním tokem v obci je říčka Smutná, ta je recipientem mj. Křivošínského potoka. Sít' vodotečí je dotvořena Oltyňským potokem, potokem Olší, Radihošťským potokem, Božejovickým potokem, Makovským potokem, Vlášnickým potokem nebo Leštinským potokem. Na vodních tocích se nacházejí soustavy různě velkých rybníků, mezi největší patří Velká Kaplice a Nový rybník. Lesnatost území lze považovat za poměrně velkou, kromě větších lesních celků je krajina dotvořena menšími lesy a remízami. Zemědělská půda je hojněji využívána jako louky a pastviny, nejedná se tedy o její převažující zornění. Návrh ÚSES pro obec Jistebnice vychází z uvedené kostry ekologické stability.

Nadregionální ÚSES

Nadregionální biocentrum NRBC 54 Cunkovský hřbet.

Nadregionální ÚSES je zastoupen nadregionálním biocentrem NRBC 54 Cunkovský hřbet. To se rozprostírá v lesích na severu obce, které reprezentuje členitá Jistebnická vrchovina, vstupuje i na území sousedních obcí.

- NRBC 54: Biocentrum bylo zpřesněno dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Zpřesnění bylo provedeno ve vztahu k ZÚR a též k novému „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“. Na základě stanoviska Jihočeského kraje č.j. KUJCK 101961/2021 ze dne 18.8.2021, které požadovalo důsledné zajištění souladu s nadmístní územně plánovací dokumentací bylo biocentrum v k.ú. Cunkov upraveno do původní polohy zanesené v ZÚR. Bylo proto vymezeno i v ploše golfového hřiště. V k.ú. Cunkov je nutné řešit zpřesnění biocentra mimo golfové hřiště nejprve aktualizací ZÚR dle §42 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Až následně lze takovéto zpřesnění zanést i do územního plánu Jistebnice (viz §43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.). V témže katastru bylo

biocentrum zvětšeno o plochu registrovaného významného krajinného prvku Louka u kempu Javorová skála (květnatá mezofilní louka).

Regionální ÚSES

- Regionální biocentra RBC 821 Velká hora, RBC 822 Bejšov.
- Regionální biokoridory RBK 313 Cunkovský hřbet – Bejšov, RBK 314 Bejšov – Velká hora.
- Vložená lokální biocentra LBC 26 Pod Smrkovem, LBC 27 Smrkov, LBC 28 Pasečka, LBC 29 Pazderna, LBC 30 Křesovatka, LBC 31 Karpiškův vrch, LBC 33 Na bahně, LBC 34 Budiny, LBC 35 Padařov, LBC 36 Za trávníky, LBC 37 Na Vavříšovci.

Regionální ÚSES tvoří dvě regionální biocentra RBC 821 Velká hora a RBC 822 Bejšov vymezená v lesních celcích. Jsou propojena mezofilními regionálními biokoridory RBK 313 Cunkovský hřbet – Bejšov a RBK 314 Bejšov – Velká hora.

- RBC 821, RBC 822: Biocentra byla zpřesněna dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Zpřesnění bylo provedeno ve vztahu k ZÚR a též k novému „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“.

Regionální biokoridor RBK 313 Cunkovský hřbet – Bejšov vede z nadregionálního biocentra NRBC 54 do regionálního biocentra RBC 822, z větší části je vymezen v sousední obci Borotín. Biokoridor je mezofilního (suchého) charakteru a je tvořen převážně lesní a mimolesní vegetací, popř. lučními porosty. Jsou do něj vložena tři lokální biocentra LBC 26 Pod Smrkovem (luční porosty s prvky mimolesní vegetace), LBC 27 Smrkov (lesní a mimolesní vegetace, luční porosty) a LBC 28 Pasečka (lesní vegetace). Biocentra LBC 27 a LBC 28 zasahují i do sousední obce Borotín.

- RBK 313: Biokoridor byl zpřesněn dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Zpřesnění bylo provedeno ve vztahu k ZÚR a též k novému „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“.
- LBC 26, LBC 27, LBC 28: Biocentra byla zpřesněna dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Přihlédnuto bylo také k revizi vložených lokálních biocenter uvedených v „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“. LBC 27 bylo dle této dokumentace redukováno. LBC 28 bylo logicky zvětšeno na celý segment lesa, zasahuje tedy okrajově i do obce Jistebnice. LBC 26 bylo do území nově vloženo, neboť nebyl splněn minimální prostorový parametr pro max. délku dílčích úseků regionálních biokoridorů. Vzhledem k tomu, že regionální biokoridor RBK 313 je mezofilní s cílovými lesními ekosystémy, neměly by jeho dílčí úseky mezi biocentry přesahovat délku 700 m. Pro biocentrum byla zvolena poloha v místě křížení biokoridoru a bezejmenné vodoteče – biocentrum bylo vymezeno do svahu na potokem.

Regionální biokoridor RBK 314 Bejšov – Velká hora propojuje dvě regionální biocentra RBC 821 a RBC 822. Jeho charakter je mezofilní (suchý), totéž platí o obou regionálních biocentrech. Vede převážně skrze lesní porosty, mimo ně využívá prvků mimolesní vegetace nebo je vymezen na zemědělské půdě. Jsou do něj vložena lokální biocentra LBC 29 Pazderna, LBC 30 Křesovatka, LBC 31 Karpiškův vrch, LBC 33 Na bahně, LBC 34 Budny, LBC 35 Padařov, LBC 36 Za trávníky, LBC 37 Na Vavříšovci. Tato biocentra se

zpravidla nacházejí v lesních celcích, tam kde se lesy přirozeně nevyskytují potom na zemědělské půdě, či v nivě Oltyňského potoka, který je součástí lokálního ÚSES.

- RBK 314: Biokoridor byl zpřesněn dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Zpřesnění bylo provedeno ve vztahu k ZÚR a též k novému „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“. V k.ú. Makov u Jistebnice byla trasa biokoridoru dále upřesněna dle komplexní pozemkové úpravy, avšak pouze v rozsahu, který nekolidoval s platnou ZÚR. Tam, kde pozemková úprava zpřesnila regionální ÚSES mimo ZÚR, nebyla zohledněna. Došlo proto mj. k vypuštění vloženého lokálního biocentra LBC 32 U Petráně (v pozemkové úpravě označené jako LBC 314/04), v územním plánu je zachováno původní pojetí vymezení lokálního biocentra LBC 31 (viz stanoviska Jihočeského kraje č.j. KUJCK 101961/2021 ze dne 18.8.2021, které požadovalo důsledné zajištění souladu s nadmístní územně plánovací dokumentací). V k.ú. Padařov je biokoridor dle ZÚR i krajského Plánu ÚSES trasován po Oltyňském potoce. Toto vymezení je však v kolizi s jeho převažujícím mezofilním charakterem. Současně zde dochází k nekoncepčnímu provázání s větví lokálního ÚSES právě na Oltyňském potoce. Z tohoto důvodu bylo nutné provést další upřesnění trasy biokoridoru RBK 314, a to jeho vymezením do sušších mezofilních poloh. RBK 314 byl proto vymezen mimo trasu potoka, vede však v jeho souběhu s větví lokálního ÚSES LBK 11, do níž byl celý Oltyňský potok zařazen.
- LBC 29 – LBC 37: Biocentra byla zpřesněna dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Přihlédnuto bylo také k revizi vložených lokálních biocenter uvedených v „Aktualizace plánu ÚSES Jihočeského kraje“. Nicméně vzhledem k tomu, že v k.ú. Makov u Jistebnice byla zpracována komplexní pozemková úprava, která navrhla revizi ÚSES v podrobnosti Plánu ÚSES, byla do ÚP Jistebnice poloha některých revidovaných biocenter převzata. Řešení vložených lokálních biocenter se proto místy odchyluje od původního generelovského pojetí. Dle pozemkové úpravy jsou do území nově vložena lokální biocentra LBC 29 a LBC 30 (jsou vymezena místo původního lokálního biocentra situovaného v lese východně nad Hůrkou, které bylo vypuštěno). LBC 33 bylo zvětšeno ve své polohy, aby celková vzdálenost dílčího úseku regionálního biokoridoru byla max. cca 700 m a byl tak dodržen minimální prostorový parametr pro tento typ regionálního biokoridoru (mezofilní s cílovými lesními ekosystémy). Vzhledem k nutnému zpřesnění regionálního biokoridoru RBK 314 do mezofilních poloh mimo Oltyňský potok bylo nezbytné do území nově vymežit biocentrum LBC 35, a to právě do míst křížení biokoridoru RBK 314 s touto vodotečí, neboť právě v těchto kontrastních lokalitách, kde se potkává hygrofilní a mezofilní ÚSES, by měla být vymezována biocentra. Toto biocentrum se z větší části nachází na zemědělské půdě.

Lokální ÚSES

- Lokální biocentra LBC 1 Dražský rybník, LBC 2 Plechov, LBC 3 Černý rybník, LBC 4 Brtnský rybník, LBC 5 Vormanice, LBC 6 Palouk, LBC 7 Kaplice, LBC 8 Obecník, LBC 9 Zvěstonín, LBC 10 U Chadímků, LBC 11 Smolík, LBC 12 Šřejborec, LBC 13 Podol, LBC 14 Horšíň, LBC 15 Chotovy, LBC 16 Doubek, LBC 17 Okrouhlicí, LBC 18 Na panském vrchu, Obřiny, LBC 19 Třemešná, LBC 20 V Hlavách, LBC 21 Mlynářský rybník, LBC 23 Nečisto, LBC 24 Makov, LBC 25 Orlov.
- Lokální biokoridory LBK 1 Cunkovský hřbet I, LBK 2 Cunkovský hřbet II, LBK 3 Říčka Smutná, LBK 4 Smutná – Chotovy, LBK 5 Přítok Petřikovického potoka, LBK 6 Cunkovský hřbet – Plechov, LBK 7 Křivošínský potok, LBK 8 Vlášnický potok I, LBK 9 Vlášnický potok II, LBK 10 Makovský potok, LBK 11 Oltyňský potok, LBK 12 Leštinský potok, LBK 13 Bejšov – Podol, LBK 14 Velká hora – Na Vrších, LBK 15 Potok Olší, LBK 16 Panenský vrch – Na Vavřišovci, LBK 17 Božejovický potok, LBK 18 Okrouhlicí – Doubek, LBK 19 Horšíň – Pohoří, LBK 20 Přítok Smutné I, LBK 21 Přítok Smutné II, LBK 22 Borotínský potok.
- Interakční prvky IP 1 Přítok Smutné I, IP 2 Přítok Smutné II, IP 3 Přítok Smutné III, IP 4 Přítok Smutné IV, IP 5 Přítok Borotínského potoka, IP 6 Horní tok potoka Olší, IP 7 Radihošťský potok I, IP 8 Radihošťský potok II, IP 9 Přítok Božejovického potoka, IP 10 Přítok Oltyňského potoka s rybníky, IP 11 Potok Hůrka, IP 12 Za Kostelem. Liniové a plošné prvky mimolesní zeleně (doprovodná zeleň cest, meze mezi poli, remízy, mokřady, prameniště).

Větev LBK 1 Cunkovský hřbet I – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá) a propojuje mezi sebou dvě části nadregionálního biocentra NRBC 54. Je převážně tvořena segmenty lesní a mimolesní vegetace, lesními okraji, mezi nimi vede po zemědělské půdě, často zatravněné. Do obce Jistebnice vstupuje ze sousedního Nadějkova. Na okraji Jistebnice je vymezeno v lesním celku lokální biocentrum LBC 2 Plechov, z něho lokální biokoridor LBK 1 pokračuje k dalšímu lesnímu celku, který se nachází na vrchu Vormanice, tato lokalita je vymezena jako lokální biocentrum LBC 5 Vormanice (biocentrum leží též v sousedním Nadějkově). Z tohoto biocentra poté větev směřuje do biocentra NRBC 54.

- LBK 1, LBC 2, LBC 5: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Původní trasování větve bylo v Nadějkově dle Generelu ÚSES Tábořsko vedeno jižněji, větev zde přecházela přes kontrastní vlhká stanoviště, kde nebyla vymezena žádná biocentra, která je nutné v takovýchto místech vymezovat. Délka biokoridoru mezi biocentry v sousední obci a LBC 6 v Jistebnici by ve své původní trase překračovala minimální prostorový parametr na celkovou délku max. 2 km. Z tohoto důvodu bylo v Nadějkově přistoupeno k úpravě trasování větve ÚSES severněji a v ÚP Jistebnice je následně zajišťováno její další pokračování. Na okraji obce, v místě, kde dochází k propojení s lokálním biokoridorem LBK 6, došlo k vymezení nového lokálního biocentra LBC 2 (les u

Plechova). Ve větvi ÚSES se ještě nachází biocentrum LBC 5, to bylo zvětšeno na celý segment lesa, aby bylo umožněno příznivější napojení okolních biokoridorů.

Větev LBC 2 Cunkovský hřbet II – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá) a propojuje mezi sebou dvě části nadregionálního biocentra NRBC 54. Tvoří jí segmenty lesní či mimolesní vegetace, lesní okraje a mezilehlé plochy zemědělské půdy. Do Jistebnice vstupuje ze sousední obce Nadějkov. V místě křížení s bezejmenným přítokem Petříkovického potoka, který je vymezen jako lokální biokoridor LBC 5 je vymezeno lokální biocentrum LBC 1 Dražský rybník (vymezeno v místě stejnojmenného rybníka). Větev poté na krátkém úseku vstupuje zpět do obce Nadějkov, avšak v místě lokálního biocentra LBC 5 Vormanice se vrací zpět do Jistebnice. Přes lokální biocentra LBC 4 Brtenský rybník, vymezeného na stejnojmenném rybníce a okolní vegetaci, a LBC 3 Černý rybník (stejnojmenný rybník s okolní vegetací) pokračuje do biocentra NRBC 54.

- LBC 2, LBC 1, LBC 3, LBC 4, LBC 5: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Dle Generelu ÚSES Tábořsko bylo mezofilní propojení s nadregionálním biocentrem NRBC 54 vedeno skrze golfové hřiště v k.ú. Cunkov. Vzhledem k tomu, že by byl tento způsob trasování ÚSES pravděpodobně dlouhodobě nefunkční, bylo v obci Nadějkov vyhledáno alternativní mezofilní propojení s biocentrem LBC 1. Proto bylo možné původní trasování větve golfovým hřištěm vypustit. Aby bylo možné vzájemné propojení zajistit, bylo biocentrum LBC 1 zvětšeno o plochu rybníka Smrž. V k.ú. Chlum u Jistebnice větev dle původního generelu ÚSES mezi biocentry LBC 4 a LBC 5 procházela přes obhospodařovanou zemědělskou půdu, její funkčnost tak byla v daném úseku omezena. Z důvodu zkrácení průchodu po zemědělské půdě a omezení jejího využívání byla větev přetrasována severněji. Nově vede z biocentra LBC 4 na sever lesním okrajem a až posléze uhýbá do biocentra LBC 5. Biocentrum LBC 4 bylo oproti původní podobě zvětšeno o Brtenský rybník a současně o mezofilní lokality, neboť se nachází na křížení hygrolilního a mezofilního ÚSES. Dle Generelu ÚSES Tábořsko je biocentrum NRBC 54 vymezeno až k Černému rybníku, avšak tento způsob vymezení je v rozporu se ZÚR. Z tohoto důvodu bylo nutné v této lokalitě původně určené pro biocentrum NRBC 54 nově vymezit lokální ÚSES a zajistit tak vzájemné provázání s nadmístním ÚSES. Došlo proto k novému vymezení lokálního biocentra LBC 3 Černý rybník, a to v místě, kde dochází ke křížení hygrolilního ÚSES na říčce Smutné a mezofilní větve tvořené lokálním biokoridorem LBC 2. Z tohoto biocentra je větev následně trasována lesním okrajem do biocentra NRBC 54.

Větev LBC 3 Říčka Smutná – Větev je vymezena jako hygrolilní (vlhká), tvoří jí říčka Smutná s břehovými porosty a její niva. V nivě vodního toku, popř. s přesahem do mimonivních stanovišť, jsou posléze vymezena lokální biocentra LBC 9 Zvěstonín, LBC 10 U Chadímku, LBC 7 Kaplice a LBC 3 Černý rybník. V biocentru LBC 3 je větev ukončena, toto biocentrum se nachází v pramenném místě Smutné. Větev do Jistebnice vstupuje ze sousední obce Nadějkov.

- LBK 3, LBC 3, LBC 7, LBC 9, LBC 10: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Lokální biokoridor LBK 3 byl v lokalitě s rybníky Nový rybník a Velká Kaplice upřesněn do břehových partií obou vodních ploch, větší vodní plochy lze vnímat jako migrační bariéry a není proto nezbytně nutné, aby byly celé součástí biokoridorů. Lokální biocentrum LBC 9 bylo mírně zvětšeno o lokalitu s malými vodními plochami v nivě Smutné a redukováno o lokalitu vystupující již mimo nivu. Lokální biocentrum LBC 7 bylo zvětšeno o mezofilní polohy lesa, neboť se nachází na křížení mezofilního a hygrolilního ÚSES. Biocentrum LBC 3 bylo nově vymezeno v místě Černého rybníka a pramenného místa Smutné, čímž zde dochází k ukončení celé větve ÚSES. Důvodem pro vymezení tohoto biocentra je také nutnost nového propojení lokálního a nadmístního ÚSES, jak je uvedeno výše.

Větev LBK 4 Smutná - Chotovy – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá). Je trasována převážně po zemědělské půdě a lesními okraji. Do Jistebnice vstupuje ze sousední obce Nadějkov (zde směřuje křížce Smutné), překonává nivu potoka Olší, kde se nachází lokální biocentrum LBC 14 Horšín (jeho součástí je část lesa nad potokem) a následně lesním okrajem vede do lokálního biocentra LBC 15 Chotovy, kde je v lesním celku ukončena.

- LBK 4, LBC 14, LBC 15: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Tato mezofilní větev byla v obci Nadějkov nově vymezena. Na území Jistebnice je zajišťováno její pokračování v trasách původních biokoridorů, které však byly upřesněny. Protože bylo dle staršího Generelu ÚSES Tábořsko trasování ÚSES vedeno i přes vlhčí hygrolilní polohy (mj. křížení s nivou potoka Olší), bylo přistoupeno k úpravě trasování větve LBK 4, nově vede suššími lokalitami severněji okolo sídla Svoříž. Biocentrum LBC 14 bylo poté zvětšeno o nivní polohy potoka Olší, a to z toho důvodu, že je situováno na křížení hygrolilního a mezofilního ÚSES. Z biocentra byla vypuštěna část lesa na vrchu Horšín, neboť vzhledem k ploše biocentra není nutné, aby byl celý lesní celek jeho součástí. Namísto původní plochy biocentra je navrženo pokračování větve LBK 4 lesním okrajem do lokality Chotovy, kde bylo nově vymezeno lokální biocentrum LBC 15. Důvodem pro jeho vymezení byla skutečnost, že zde dochází k ukončení jak této mezofilní větve, tak větve hygrolilní na Oltyňském potoce. Na Oltyňském potoce bylo současně nutné zajistit splnění minimálního prostorového parametru na max. délku lokálního biokoridoru 2 km.

Větev LBK 5 Přítok Petříkovického potoka – Větev je vymezena jako hygrolilní (vlhká) a tvoří jí bezejmenný přítok Petříkovického potoka a jeho břehové porosty. Součástí jsou i malé vodní plochy. Větev do Jistebnice vede ze sousední obce Nadějkov, tj. od místa soutoku, a pokračuje až k pramennému místu potoka. V místě Dražského rybníka a okolní vegetace je vymezeno lokální biocentrum LBC 1 Dražský rybník.

- LBK 5, LBC 1: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území.

Větev LBK 6 Cunkovský hřbet - Plechov – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá). Propojuje nadregionální biocentrum NRBC 54 s mezofilní větví LBK 2 na níž se napojuje v místě biocentra LBC 2 Plechov vymezeného v lesním celku. Větev je vymezena v plochách lesní a mimolesní vegetace, mezi nimi prochází po zemědělské půdě, využívá lesní okraje. Její součástí je dále lokální biocentrum LBC 8 Obecník (část lesního celku) a lokální biocentra LBC 7 Kaplice a LBC 6 Palouk. Tato biocentra jsou vymezena v místech přechodu mezofilní větve přes nivy vodních toků Smutná a jejího bezejmenného přítoku, kromě nivních stanovišť jsou proto součástí biocenter i blízké části lesa.

- LBK 6, LBC 2, LBC 6, LBC 7, LBC 8: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Původní generelovské pojetí neuvažovalo s mezofilním propojením nivy Smutné a jejího bezejmenného přítoku západně. Mezi biocentry LBC 6 a LBC 7 je proto nově vymezen lokální biokoridor, který toto provázání zajišťuje. Úměrně tomu byla zvětšena plocha biocentra LBC 7 o mezofilní části lesa. Tím, že byla větev ÚSES LBK 1 upravena ve svém trasování severněji není již nutné, aby byla pro mezofilní větev LBK 6 a hygofilní větev LBK 20 (bezejmenný přítok Smutné) vymezena dvě samostatná biocentra. Agregací původních biocenter bylo vymezeno biocentrum LBC 6, které se nachází na křížení obou cest.

Větev LBK 7 Křivošínský potok – Větev je vymezena jako hygofilní (vlhká) a tvoří jí Křivošínský potok a jeho niva od místa soutoku se Smutnou až k pramennému místu, kde je větev ukončena napojením na mezofilní ÚSES v ploše lokálního biocentra LBC 13 Podol (část lesního celku s pramenným místem bezejmenného přítoku Vlášnického potoka). V lokalitách s rybníky jsou dále vymezena dvě lokální biocentra LBC 11 Smolík a LBC 12 Šrejborec.

- LBK 7, LBC 11, LBC 12, LBC 13: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Biokoridor LBK 7 byl u Tisovského rybníka zpřesněn do jeho břehových partií, neboť u větších vodních ploch není nezbytné, aby byly celé součástí biokoridorů. Biocentrum LBC 11 bylo do území nově vymezeno, a to v lokalitě rybníka Smolík. Důvodem pro jeho vymezení byla skutečnost, že zde nebyl dodržen minimální prostorový parametr pro max. délku lokálních biokoridorů 2 km, bylo proto nutné v nivě potoka vyhledat novou lokalitu pro lokální biocentrum. Z téhož důvodu bylo vymezeno i biocentrum LBC 12, a to namísto původního biokoridoru do lokality se soustavou několika rybníků. Niva potoka s rybníky a jejich doprovodnou vegetací byla vyhodnocena jako vhodná pro změnu biokoridoru na biocentrum. Naopak původně uvažované biocentrum u Křivošínského rybníka bylo vypuštěno, resp. bylo nově vymezeno jako lokální biokoridor LBK 7. Tato lokalita totiž svou velikostí neumožňuje zajištění potřebných 3 ha pro plochu lokálního biocentra (splnění minimálního prostorového parametru). Nově vymezeno muselo být i biocentrum LBC 13, neboť v dané lokalitě dochází ke křížení mezofilního a hygofilního ÚSES (kromě Křivošínského potoka jde také o větev LBK 8 na Vlášnickém potoce), podmínka pro vymezování biocenter v takovýchto lokalitách nebyla tedy splněna. Plocha

biocentra by měla být vymezena i v sousední obci Borotín, kde prozatím chybí, a kde křižující mezofilní větev ÚSES dále pokračuje až k regionálnímu biokoridoru RBK 313.

Větev LBK 8 Vlášnický potok I – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí horní tok Vlášnického potoka s nivou a jeho bezejmenný přítok (od regionálního biocentra RBC 822 až k pramennému místu bezejmenného přítoku). Do nivy potoka je vloženo lokální biocentrum LBC 21 Mlynářský rybník. Větev je ukončena v lokálním biocentru LBC 13 Podol. Biocentra i navazující biokoridory se také nacházejí na území sousední obce Borotín.

- LBK 8, LBC 13, LBC 21: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Biocentrum LBC 21 bylo do území nově vymezeno z důvodu zajištění návaznosti na sousední obec Borotín.

Větev LBK 9 Vlášnický potok II – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí Vlášnický potok a jeho niva. Větev vede z regionálního biocentra RBC 822 po potoce až do sousední obce Meziříčí. Do nivy potoka jsou vložena lokální biocentra LBC 19 Třemešná a LBC 20 V Hlavách.

- LBK 9, LBC 19, LBC 20: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Na území k.ú. Makov u Jistebnice byla zpracována komplexní pozemková úprava, která v podrobnosti plánu ÚSES zpřesnila vymezení ÚSES. Provedené změny byly do tohoto ÚP převzaty. Biocentrum LBC 19 bylo zvětšeno o plochy lesa nad potokem a část nivy Makovského potoka, neboť se nově nachází na křížení mezofilního a hygrofilního ÚSES (v tomto k.ú. dochází k vložení nové mezofilní větve ÚSES LBK 14 a současně k propojení s hygrofilním ÚSES na Makovském potoce). Zvětšeno bylo i biocentrum LBC 20, a to až k soutoku s Leštinským potokem, pro vhodnější provázání s ÚSES, který je na této vodoteči také vymezen.

Větev LBK 10 Makovský potok – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí Makovský potok a jeho niva. Součástí větve je celá vodoteč od pramenného místa (vloženo biocentrum LBC 33 do regionálního biokoridoru RBK 314) až po soutok s Vlášnickým potokem. Do nivy potoka jsou vložena lokální biocentra LBC 19 Třemešná a LBC 24 Makov.

- LBK 10, LBC 19, LBC 24, LBC 33: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Na území k.ú. Makov u Jistebnice byla zpracována komplexní pozemková úprava, která v podrobnosti plánu ÚSES zpřesnila vymezení ÚSES. Provedené změny byly do tohoto ÚP převzaty, tj. změna vymezení biocentra LBC 24 pouze na prostor potoční nivy a dále změna vymezení biocentra LBC 19.

Větev LBK 11 Oltyňský potok – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí Oltyňský potok a jeho niva. Větev vede v trase potoka od regionálního biocentra RBC 821 až k pramennému místu, kde je ukončena v lokálním biocentru LBC 15 Chotovy. V nivě potoka a dále v mimonivních lokalitách, které na ní navazují, jsou vymezena lokální

biocentra LBC 34 Padařov, LBC 35 Za trávníky a LBC 36 Na Vavříšovci. Tato biocentra jsou současně vložena do regionálního biokoridoru RBK 314.

- LBC 11, LBC 15, LBC 34, LBC 35, LBC 36: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Vzhledem k původnímu nekoncepčnímu vymezení Oltyňského potoka částečně do hierarchie lokálního a regionálního ÚSES, jak vyplývá z generelu ÚSES Tábořsko nebo Plánu ÚSES Jihočeského kraje, je vodoteč nově sledována pouze jako lokální ÚSES – větev LBC 11. Biokoridor RBK 314 byl vymezen do souběhu s potoční nivou do sušších poloh. V místě křížení mezofilního a hygrolilního ÚSES bylo poté nutné vymezit biocentrum LBC 34. Ze stejného důvodu bylo nově vymezeno biocentrum LBC 15, kde též dochází k provázání s mezofilním ÚSES.

Větev LBC 12 Leštinský potok – Větev je vymezena jako hygrolilní (vlhká) a tvoří jí Leštinský potok a jeho niva. V trase potoka větev pokračuje do sousední obce Radkov, na pomezí obou obcí je v nivě potoka vymezeno lokální biocentrum LBC 23 Nečisto.

- LBC 12, LBC 23: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Biocentrum LBC 23 bylo do území nově vymezeno, a to na úkor části lokálního biokoridoru. V sousední obci Radkov nebylo dosaženo minimálního prostorového parametru pro lokální biocentra, a to rozlohy 3 ha, proto bylo nutné plochu biocentra zvětšit.

Větev LBC 13 Bejšov - Podol – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá) a tvoří jí mozaika lesní (včetně lesních okrajů) a mimolesní vegetace, mezi nimi vede po zemědělské půdě. Propojuje mezi sebou regionální biocentrum RBC 822 a regionální biokoridor RBK 313, který však v daném úseku prochází již po území sousední obce Borotín. Do větve je vymezeno lokální biocentrum LBC 25 Orlov (jižní svah s lučními porosty a lesní či mimolesní vegetací). V místě přechodu přes vlhké polohy u pramenného místa bezejmenného přítoku Vlášnického potoka je v lese vymezeno lokální biocentrum LBC 13 Podol, z něj větev pokračuje lesem do obce Borotín.

- LBC 13, LBC 13, LBC 25: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Nad samotou Ludvíkov byl biokoridor LBC 13 upraven oproti generelovskému pojetí severněji, aby byly lépe využity současné plochy lesa a linie mimolesní vegetace. Biocentrum LBC 13 zasahuje i do území sousední obce Borotín, kde by bylo nutné nově provést jeho vymezení včetně upřesnění propojení s regionálním biokoridorem RBK 313. Biocentrum LBC 25 bylo zvětšeno o plochy mimolesní vegetace, neboť nedosahovalo potřebné minimální velikosti 3 ha.

Větev LBC 14 Velká hora - Na Vrších – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá) a tvoří jí lesní a mimolesní vegetace, z větší části je však vymezena na zemědělské půdě. Na západě by měla pokrčovat do obce Drhovice, zde by měla směřovat k regionálnímu biocentru RBC 821. Okolo sídla Třemešné větev prochází lokálními biocentry LBC 19 Třemešná a LBC 20 V Hlavách, která se nacházejí vždy v místech přechodu větve přes vodní toky a jejich nivy, jejich součástí jsou též navazující lesní plochy. Větev prochází po hranici s obcí Meziříčí a následně směřuje do obce Balkova Lhota, kde by mělo být v lese u sídla Paseka vymezeno další lokální biocentrum (mimo území Jistebnice). Z této obce

poté větev směřuje do obce Radkov, kde by mělo dojít k napojení v lokalitě V Karhanech na mezofilní ÚSES daný ÚP této obce.

- LBK 14, LBC 19, LBC 20: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Na území k.ú. Makov u Jistebnice byla zpracována komplexní pozemková úprava, která v podrobnosti plánu ÚSES zpřesnila vymezení ÚSES. Provedené změny byly do tohoto ÚP převzaty. Došlo proto k vymezení nové větve mezofilního ÚSES jejíž pokračování bude nutné zajistit i v sousedních obcích, aby bylo zajištěno propojení regionálního biocentra RBC 821 s lokalitou V Karhanech v obci Radkov. Došlo mj. k zvětšení biocentra LBC 19 o mezofilní polohy lesa. V ÚP Jistebnice byla územně stabilizována méně reprezentativní trasa biokoridoru, neboť toto řešení bylo v rámci pozemkové úpravy vyhodnoceno jako průchodnější z hlediska vlastnických vztahů. Na základě stanoviska Jihočeského kraje č.j. KUJCK 101961/2021 ze dne 18.8.2021, které požadovalo důsledněji zajistit návaznost se sousedními obcemi, byla trasa biokoridoru LBK 14 na hranici s obcí Meziříčí vymezena odchylně oproti pozemkové úpravě. Biokoridor byl posunut do obce Jistebnice, do obce Meziříčí už proto nezasahuje. Potom došlo k ukončení větve v biocentru LBC 19, neboť nebylo možné zajistit její pokračování do regionálního biocentra RBC 821 z důvodu prozatím neexistující návaznosti na ÚSES v územním plánu sousední obce Drhovice. Bylo proto vypuštěno lokální biocentrum LBC 22 Vitorazí (v pozemkové úpravě označené LBC TA1501) včetně navazujícího úseku biokoridoru LBK 14 (v pozemkové úpravě označeného LBK TA1501 – TA505).

Větev LBK 15 Potok Olší – Větev je vymezena jako hygofilní (vlhká) a tvoří jí potok Olší a jeho niva. Větev vede od sídla Svoříž, kde je ukončena v lokálním biocentru LBC 14 Horšín (niva potoka s navazujícím lesem), po potoce až do sousední obce Opařany. V nivě potoka s dvěma rybníky je vymezeno lokální biocentrum LBC 16 Doubek.

- LBK 15, LBC 14, LBC 16: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Aby bylo možné zajistit provázání mezofilního a hygofilního ÚSES na potoce Olší došlo k zvětšení biocentra LBC 14 o nivu potoka. Horní tok Olší až k pramenu je poté vymezen jako interakční prvek. Mimo obec Jistebnice v Opařanech dochází opět ke křížení suché a vlhké cesty ÚSES mimo vložené biocentrum. Návrh ÚP Jistebnice zde proto provádí nástin potenciální polohy nového biocentra v lokalitě rybníka Luda a navazujících lesích. Toto biocentrum bude nutné vymezit v ÚP sousední obce.

Větev LBK 16 Panenský vrch – Na Vavříšovci – Větev je vymezena jako mezofilní (suchá) a vede lesním celkem Na panském vrchu. Na západním okraji obce je vymezeno lokální biocentrum LBC 18 Na panském vrhu, Obřiny (z části také v obci Božetice) jehož součástí jsou kromě lesa i nivní polohy Božejovického potoka (dochází zde k propojení s hygofilním ÚSES), zde je větev ukončena. Na východě větev pokračuje od obce Opařany, kde by měla být napojena na regionální biokoridor RBK 314 (v místě vloženého lokálního biocentra LBC 36 Na Vavříšovci).

- LBK 16, LBC 18, LBC 36: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Biocentrum LBC 18 bylo zvětšeno do plochy nivy Božejovického potoka, aby byla zajištěna spojitost s hygrofilním ÚSES vymezeným na této vodoteči. Z důvodu přehlednosti je biocentrum kresleno i přes stávající železniční trať, nicméně ta logicky není součástí ÚSES a je z něj vyjmuta.

Větev LBK 17 Božejovický potok – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí Božejovický potok s nivou a jeho bezejmenný přítok. Větev pokračuje dále do obce Božetice, na hranici obce je vymezeno lokální biocentrum LBC 18 Na panském vrhu, Obřiny. Směrem na východ poté směřuje až do lokálního biocentra LBC 17 Okrouhlicí, kde je v plochách luk ukončena.

- LBK 17, LBC 17, LBC 18: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Biocentrum LBC 18 bylo vloženo do hygrofilní větve ÚSES mj. také proto, že až k soutoku Božejovického potoka s říčkou Smutnou nejsou v sousední obci vymezena žádná biocentra. Je zde tedy porušen minimální prostorový parametr na max. délku lokálních biokoridorů 2 km.

Biokoridor LBK 18 Okrouhlicí - Doubek – Biokoridor je vymezený jako mezofilní (suchý). Jde o krátký lokální biokoridor, který mezi sebou propojuje nivu potoka Olší a Božejovického potoka. Je vymezen převážně na zemědělské půdě.

- LBK 18: Biokoridor je do území nově vymezen za účelem propojení niv dvou vodních toků. Větev na Božejovickém potoce byla dle Generelu ÚSES Tábořsko původně ukončena v biocentru LBC 17 jako slepá. Trasa biokoridoru se vyhýbá výhradnímu ložisku cihlářských surovin Drahnětice 2, které může být v budoucnosti ještě otevřeno.

Biokoridor LBK 19 Horšíň - Pohoří – Biokoridor je vymezený jako mezofilní (suchý). Propojuje mezi sebou nivu říčky Smutné, nivu potoka Olší a další mezofilní ÚSES vázaný na lesy u Svoříže. Je převážně vymezen v plochách lesní a mimolesní vegetace.

- LBK 19: Biokoridor byl zpřesněn dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území.

Biokoridor LBK 20 Přítok Smutné I – Biokoridor je vymezený jako hygrofilní (vlhký) a je vázán na bezejmenný přítok říčky Smutné.

- LBK 20: Biokoridor byl zpřesněn dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území.

Biokoridor LBK 21 Přítok Smutné II – Biokoridor je vymezený jako hygrofilní (vlhký) a je vázán na bezejmenný přítok říčky Smutné, vede též břehovými partiemi rybníka Kaplice.

- LBK 21: Biokoridor byl zpřesněn dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území.

Větev LBK 22 Borotínský potok – Větev je vymezena jako hygrofilní (vlhká) a tvoří jí Borotínský potok a jeho niva. Vede z nadregionálního biocentra NRBC 54 po potoce dále na východ. Do území obce Jistebnice zasahuje pouze okrajově, jinak je větev trasována obcí Borotín.

- LBK 22: Biokoridor byl zpřesněn dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území.

Interakční prvky IP 1 až IP 12 – Interakční prvky jsou vymezeny převážně na vybraných úsecích menších vodních toků s dochovanou břehovou vegetací, které nejsou zatrubněny. V některých případech také v místě vodních ploch a jejich břehového doprovodu.

- Vymezení interakčních prvků IP 1 – IP 12 vyplývá z Generelu ÚSES Tábořsko, bylo však selektivně provedeno pouze na ty části krajiny, které byly vyhodnoceny jako funkční (existující). Výjimkou je interakční prvek IP 12, který je vymezen v místě registrovaného VKP. V obci Jistebnice lze nalézt řadu lokalit, které by bylo možné jako interakční prvky vymezit. Jedná se zejména o poměrně četné zastoupení liniové mimolesní vegetace, která rozčleňuje bloky zemědělské půdy a odkazuje tím na původní členění zemědělské půdy (meze, relikty cesty, terénní hrany atd.). Dále je to doprovodná vegetace cest, remízy, břehové porosty apod. Vzhledem k tomu, že se těchto prvků na území obce nachází velké množství, nejsou v ÚP vymezeny graficky, ale pouze verbálně. Tyto liniové prvky významně posilují biodiverzitu území, neboť spojitě či nespojitě doplňují krajinu o nová stanoviště. Mohou sloužit i jako místa úkrytu. Interakční prvky jsou vymezeny ve smyslu §6 vyhlášky č. 395/1992 Sb., jako opatření pro vytváření ÚSES. Současně jsou vymezeny za účelem ochrany dalších hodnot území, které není účelné hájit v rámci biocenter a biokoridorů. Ochrana hodnot je tímto zajišťována dle §43 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Bylo též zohledněno měřítko podrobnosti územního plánu vyplývající z §13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Prostupnost krajiny

Systém komunikací zejména účelových, které navazují na hlavní cestní síť v území je z hlediska prostupnosti krajiny vyhovující. Je nutno zachovávat stávající pěšiny a cesty a respektovat tato propojení v zastavitelných plochách. Všechny cesty, pěšiny, účelové a místní komunikace je nutno udržovat a zlepšovat s ohledem na jejich význam. Je nutno zachovávat propustnost a přístupnost krajiny a nezamezovat toto oplocením či jinými trvalými překážkami. Podstatné je také zachovávat vstupy ze sídel do krajiny. Za účelem zlepšení dostupnosti dílčích zemědělských pozemků nebo celých půdních bloků je možné síť polních cest dále posilovat o nové komunikace.

V k.ú. Makov u Jistebnice, Vlášenice u Makova a Božejovice (s částí k.ú. Drahnětice) jsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy. Nové komunikace v krajině je proto možné realizovat dle těchto dokumentů.

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Ochrana proti erozi

Na území obce Jistebnice jsou některé půdní bloky ohroženy vodní erozí, jak vyplývá z mapových podkladů Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP). Jde hlavně o jižní polovinu obce, kde je zemědělská půda častěji zorněna. Konkrétní protierozní

opatření jsou zpravidla drobnými stavebními objekty (např. hrázky, příkopy, průlehy), které se vymykají podrobnosti územního plánu. Nebo se jedná o organizační opatření na zemědělské půdě (způsoby obdělávání půdy, osevní postupy apod.). Proto územní plán nevymezuje žádné konkrétní plochy ani koridory pro protierozní opatření. Jejich realizace je možná v plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území.

V k.ú. Makov u Jistebnice, Vlásenice u Makova a Božejovice (s částí k.ú. Drahnětice) jsou zpracovávány komplexní pozemkové úpravy. Je proto doporučeno případná protierozní opatření realizovat dle těchto dokumentů.

Rizika eroze na orné půdě pomáhají také snižovat drobná opatření v krajině, jak je popsáno níže u problematiky povodní.

Ochrana před povodněmi

V obci Jistebnice se nachází záplavové území Q100 (včetně aktivní zóny) na říčce Smutné a dále na Sedleckém potoce. V případě Sedleckého potoka záplavové území přímo neprochází žádným sídlem, povodňové ohrožení zástavby zde proto není tak významné. U Smutné je situace jiná, záplavovým územím je omezeno jak město Jistebnice, tak další osídlení vázané na Smutnou – sídlo Pohoří a samoty podél řeky. Koryto Smutné je v zastavěném území Jistebnice úsekově technicky opevněno, nicméně tím, že je zde záplavové území Q100 širší a zasahuje do zástavby, lze takovéto řešení považovat kapacitně za nedostatečné (při významnější povodni může dojít k vyběžení). Smutná je v sídle dále dotována Křivošínským potokem, v místě soutoku je proto záplavové území větší.

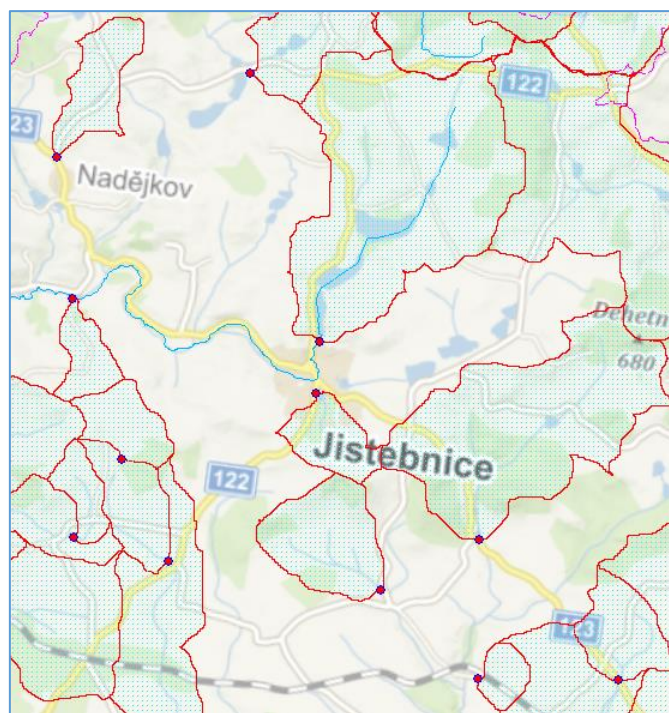
V záplavových územích včetně aktivních zón je proto nutné důsledně respektovat příslušná ustanovení vodního zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, usměrňujících chování v těchto ohrožených lokalitách.

Případná protipovodňová opatření je možné realizovat v rámci funkčních ploch – plochy vodní a vodohospodářské, popř. v dalších plochách s rozdílným způsobem využití vymezených v nezastavěném území. Územní plán proto nenavrhuje žádné další plochy či koridory pro protipovodňová opatření. Pro ochranu území před povodněmi je doporučeno podporovat vznik drobných opatření v krajině, které zamezí rychlému odtékání srážkových vod do velkých vodotečí. Prioritou je podpořit zachytávání dešťové vody v krajině tak, aby se voda přirozeně postupně zasakovala do půdy a následně do horninového prostředí. Nejvýhodnější opatření tohoto charakteru je budování mokřadů, tůní, rašelinišť a dalších menších vodních ploch. Dále pak zřizování a ochrana mezí, remízů, teras a rybníků v otevřené zemědělské krajině, v jejich přirozených terénních hranách a depresích. Protože je území Jistebnicka poměrně členité je zde také velmi podstatný způsob obdělávání zemědělské půdy. Na prudkých svazích by proto neměly být pěstovány erozně rizikové plodiny, ale takové plodiny, které budou podporovat zasakování dešťových srážek – ideální jsou potom louky a pastviny. Protože se na území obce Jistebnice nachází poměrně velké množství luk a pastvin, mezí či jiných prvků krajinné zeleně je nutné takového krajinné prvky chránit před zničením a nepodporovat rozorávání lučních porostů.

Území obce Jistebnice lze považovat za ohrožené, i co se týká přívalových povodní. Rizikové lokality reprezentují tzv. kritické bod a jejich přispívající povodí. V přispívajících povodích dochází k vzniku přívalové povodně, která následně drahami povrchového odtoku steče do kritického bodu. Rizikovým územím je potom zástavba pod kritickými body, která může být zasažena. Vznik přívalové povodně je pravděpodobnější

v přispívajících povodích, kde je půda častěji zorněna (více jak 40% ZPF) a má vyšší sklon. I pro tento typ povodní platí výše uvedené v problematice říčních povodní, tedy, že je účelné podporovat retenci vody v krajině dílčími menšími opatřeními.

Kritické body a jejich přispívající povodí



Zdroj: Povodňový plán ČR

V k.ú. Makov u Jistebnice, Vlásenice u Makova a Božejovice (s částí k.ú. Drahnětice) jsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy. Je proto doporučeno případná vodohospodářská opatření realizovat dle těchto dokumentů.

Rekreace

Vzhledem k harmonické krajině typu pahorkatiny je území obce Jistebnice atraktivní pro pěší a cyklistickou turistiku. Tomu odpovídá i několik značených turistických tras a cyklotras. Severně od Jistebnice lze nalézt naučnou stezku Jistebnickými sady. V sídle Hůrka se poté nachází cca 200 m dlouhý vlek na vrch Smrčí. Koncová stanice lyžařského vleku Monínek leží také ve správním území obce Jistebnice. Stávající stezky a trasy územní plán respektuje, navrhuje jejich zkvalitňování.

Areál hromadné rekreace se nachází v Alenině Lhotě. Jde o sportovně rekreační areál golfového hřiště, jehož součástí je i ubytování a stravování. Tuto vybavenost lze nalézt i v jeho blízkosti mimo prostor golfu. Územní plán v Alenině Lhotě umožňuje další rozvoj golfového hřiště pro podporu sportovně-rekreačních aktivit v obci. Nicméně pouze za předpokladu, že nedojde k negativnímu narušení přírodních vazeb v území (narušení krajinného rázu, omezení prostupnosti krajiny, neúměrné odvodňování krajiny, apod.). Druhou lokalitou hromadné rekreace je rekreační středisko severně od Ounuzu (kemp včetně blízkého sportoviště). V dané lokalitě již není další rozvoj navrhován, současné plochy jsou respektovány.

Individuální rodinná rekreace (chatové osady) se nachází na západním okraji sídla Jistebnice. Dvě menší lokality jsou dále v Padařově a jedna v lokalitě Kaplice severně od Jistebnice. Stávající plochy rodinné rekreace jsou územním plánem respektovány, jejich další rozvoj však již navrhován není.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Výhradní ložisko nerostných surovin Drahnětice 2 (cihlářské suroviny) a CHLÚ Drahnětice II byly při tvorbě návrhu územního plánu respektovány, a jejich hranice jsou vyznačeny v koordinačním výkresu územního plánu. V prostoru vymezených ložisek je stanoveno takové využití, které neznemožní ani neztíží jejich případné budoucí využití (ložisko je Českou geologickou službou evidováno jako netěžené), tj. je zde zachován současný způsob využití území.

j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití

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

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

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití

se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“ S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhem pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v hlavním výkrese zobrazeny jako plochy vodní a vodohospodářské (s vodohospodářskou funkcí), ale jsou součástí jiné funkční plochy (např. zemědělské, smíšené nezastavěného území, veřejné prostranství, přírodní, lesní), v jejichž podmínkách pro využití není popřena existence stávajících vodních ploch včetně jejich údržby. Tyto drobné vodní plochy jsou pak zobrazeny pouze informativně v koordinačním výkrese. Ani v tomto případě se nejedná o samostatnou plochu s vlastními podmínkami využití, ale pouze o informativní jev. Pro odlišení od ploch vodních a vodohospodářských, které jsou druhem plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501 s vlastními podmínkami využití, jsou v koordinačním výkrese nazvány „vodní nádrž“. Obdobným způsobem jsou zobrazeny „pouze“ v koordinačním výkrese také drobné vodní toky, které jsou jinak součástí ploch s jiným způsobem využití. Toto pojetí také odpovídá definici a smyslu koordinačního výkresu, kdy koordinační výkres zahrnuje mimo jiných důležitá omezení v území zejména limity využití území.

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

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

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

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

staveb pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb a ploch vyžadujících ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor), je možné až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu

Charakteristické znaky hodnot

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

Nerušící výroba a služby

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

Ovlivnění hodnoty – „hodnotu ovlivňují“

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

Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je pojem zahrnující:

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

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují 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 nepřípustným 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 nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Samozásobitelství

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

Včelín bez pobytových místností

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

Zázemí

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

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI

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

Přípustné využití:

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

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

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

rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m² celkové plochy užívané pro obchodní prodej (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)

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

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

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

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

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

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

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

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

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická

infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení). Do dopravní infrastruktury jsou dle § 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahrnuty také parkoviště, odstavná a parkovací stání či garáže.

Podmíněně přípustné využití:

bytový dům za předpokladu, že bude navazovat na stávající bytové domy nebo bude vhodně zasazen do urbánní struktury a nebude vytvářet negativní dominantu území

V podmíněně přípustném využití je umožněno umísťování bytových domů za podmínky, že bude vhodně doplněna urbánní struktura zástavby. Bytový dům může být do plochy bydlení – individuální umístěn za předpokladu, že bude situován v blízkosti již existujícího bytového domu a tak naváže na stávající strukturu zástavby bytových domů. Nebo může být umístěn tam, kde jsou vhodné podmínky pro jeho umístění, kde bude racionálně doplněna uliční fronta, aniž by došlo k vytvoření nevhodné dominanty území.

Nepřípustné využití:

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

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

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné

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

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

Území orientované na bydlení, není vhodné využívat zemědělským nebo výrobním způsobem. Tato území mají sloužit ke klidnému a nerušenému pobytu, bez rušivých zemědělských a výrobních aktivit. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

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

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

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro

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

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

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

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

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ – BH

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Jedná se o plochy zahrnující stávající zástavbu bytových domů, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Základní podmínky využití ploch bydlení – bytové domy vycházejí z ploch bydlení – individuální, s tím rozdílem, že jsou modifikovány na funkci bydlení v bytových domech. Snahou je umožnit klidné bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu a bez rušících funkcí, které by zatěžovaly své okolí a negativně ovlivňovaly hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jak naznačuje charakteristika ploch a jejich hlavní využití, kterým je bydlení, umožňují plochy nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, orientující se na tzv. čisté bydlení městského charakteru, které se zcela odklání od chovu zvířat a podobných činností. V plochách je umožněno využití pro podnikatelskou činnost charakteru nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která může doplnit hlavní

funkci bydlení, zejm. v parteru staveb. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Nepřípustné jsou mimo jiných také nové stavby pro bydlení (rodinné domy a bytové domy) a garáže mimo nově vymezené zastavitelné plochy. Cílem této regulace je zachovat dostatek volného veřejného prostranství a zelených ploch v blízkosti bytových domů. Naproti tomu je umožněno budovat odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití. Zde je také stanovena podmínky pro dodržení počtu parkovacích stání, že na každou bytovou jednotku musí být minimálně dvě parkovací stání. V plochách bydlení hromadné je vzhledem k charakteru správního území obce výhodné omezit výškovou hladinu nové zástavby. U bytových domů projektant vychází z charakteru a měřítka krajiny a navrhuje výškovou regulaci pouze na dvě nadzemní podlaží a případně využitelné (obytné) podkroví. U rekonstrukce stávajících vícepatrových budov je umožněno zachovat stávající výškovou hladinu budovy.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy bydlení – bydlení hromadné, jsou odůvodněny v plochách bydlení – bydlení individuální.

PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – RI

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

Přípustné využití:

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

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití

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

Stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení, vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy a požadavky na využívání území. Výjimkou jsou již stávající povolené stavby pro bydlení, které územní plán umožňuje stavebně upravovat.

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

celková plocha stavby pro rodinnou rekreaci nepřekročí 80 m², kde již stavby tuto výměru překročily, nelze je dále plošně rozšiřovat

minimální podíl zeleně 80 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je maximální plocha stavby, která se vztahuje jak na stávající stavby, tak na nové stavební záměry, tzn. změny dokončené stavby či zařízení či nové stavební záměry nepřekročí 80 m², pokud již stávající stavba přesahuje tuto výměru, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 80 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji území pro rodinnou rekreaci a nepřekročí určitou obecně uznávanou přípustnou mez, která vychází mimo jiných z podmínek a staveb v území.

Obdobně územní plán stanovuje výškovou hladinu zástavby s ohledem na charakter území včetně bezprostřední provázanosti s volnou krajinou. Stanovené hodnoty odpovídají obvyklým standardům a stavbám pro rodinnou rekreaci menšího měřítka. Snahou je minimalizovat narušení charakteru území včetně jeho hodnot, se kterými se často tyto stavby dostávají do konfliktu.

Poslední podmínka minimálního podílu zeleně jenom dokresluje předchozí podmínky. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách rekreace. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb a pozemků.

PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY - RH

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

Přípustné využití:

rekreace – zejména stavby a zařízení sezónní hromadné rekreace s možností odpovídajícího zázemí – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)

V těchto plochách je možné provozovat veškeré činnosti spojené s hromadným typem rekreace, jako stavby ubytovacího zařízení v § 2 písm. c bodu 4. vyhlášky 501, kde je poukázáno na užší skupinu ostatních ubytovacích zařízení, do kterých jsou zahrnuty kempy a skupiny chat, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

občanské vybavení – sloužící hromadné rekreaci (např. stravování, hostinská činnost, prodej smíšeného zboží, půjčovny sportovního vybavení, sportoviště)

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou hromadné rekreace, sloužící jako zázemí pro poskytování přechodného ubytování.

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití

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

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

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

viz předchozí odstavce

stavby ubytovacích zařízení mimo uvedených jako přípustné – (§ 2 písm. c bod 4. vyhlášky 501)

Vzhledem k charakteru území a četným kulturním, historickým a přírodním hodnotám území, není žádoucí umísťovat v této ploše hotely, motely, penziony, ubytovny, koleje, svobodárny či internáty.

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

Charakter využití hromadné rekreace nesměruje k individuálním stavbám pro rodinnou rekreaci, ale naopak připouští kempy a skupiny chat vybavené pro poskytování přechodného ubytování hromadného typu.

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

Území orientované na sezónní hromadnou rekreaci, není vhodné využívat zemědělským nebo výrobním způsobem. Rekreační zóna má sloužit ke klidnému a nerušenému pobytu

v krajině, bez rušivých zemědělských a výrobních aktivit. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

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

oplocení – jedná se o dlouhodobě neoplocený funkční areál, kde není předpoklad žádných zásadních změn ve využití území, a tudíž se nepředpokládá ani potřeba uzavření dosud neoploceného areálu

využití, které by mohlo snížit kvalitu prostředí ve vymezené ploše a není slučitelné s přípustnými rekreačními aktivitami

– (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

V tomto nepřipustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro rekreaci (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) obdobně jako zemědělství a výroba a skladování. Jedná se o nákladní dopravu v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, pneuservisy, autoopravny, lakovny, atd.

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ – OV

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

Přípustné využití:

občanské vybavení zejména veřejného charakteru – patří do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.), avšak jako doplňující je možno uvažovat také o občanském vybavení komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, ubytování, pohostinství a podobné služby, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz plochy bydlení

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

bydlení - ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným anebo podmíněně přípustným využitím (např. byt správce, majitele), pod podmínkou, že bude prokázáno splnění hlukových limitů – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.)

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

pro stávající areál obce v severovýchodní části parku - historicky součást zámeckého parku (v současnosti součást kulturní památky zámek) se v období 1948 –1989 postupně proměnila v areál účelových skladovacích objektů, stávající stav je respektován, s ohledem na historický kontext a památkovou ochranu vyvstává požadavek minimálně na konzervaci a udržování stávajícího stavu plochy bez jejího dalšího rozvoje ve smyslu intenzivnějšího využití jako plochy občanské vybavenosti – doplněno na základě dohody s dotčeným orgánem z hlediska státní památkové péče

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK

Jedná se o plochy, ve kterých převažuje využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, výstavní plochy a areály, nákupní a zábavní centra a dále kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci - většinou plošně rozsáhlé areály s vysokými nároky na dopravní obsluhu. Za určitých podmínek lze v odůvodněném případě připustit bydlení (např. byt správce, školníka) pouze jako doplnění stávajícího využití. Naopak zásadně je nepřípustné samostatné využití pouze pro bydlení, rekreaci či stavby a zařízení, které by byly v přímém rozporu s hlavním využitím a přinášely by do území nepřiměřené negativní vlivy. Tuto nepřiměřenost je nutno posoudit v konkrétních případech.

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

Přípustné využití:

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

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz plochy bydlení

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

pro areál zámku - zachovat hmotu, objem a výšku objektu zámku a dodržet základní hmotové a objemové řešení dochovaných historických objektů bývalého hospodářského dvora, v areálu kulturní památky nepřipustit výstavbu nových budov – doplněno na základě dohody s dotčeným orgánem z hlediska státní památkové péče

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT – OS

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

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení - sport byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na sportovní využití a sním spojené zázemí. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití: sport** (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.).

Přípustné využití:

sportovní zařízení – (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

občanské vybavení – sloužící sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení, atp.)

Toto občanské vybavení musí být vyvoláno potřebou sportu, sloužící jako zázemí pro sportovní činnost a rozvíjející sportovní zařízení.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy občanského vybavení – sport, jsou odůvodněny v plochách občanského vybavení, či plochách bydlení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY – OH

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její regulativy. Přípustné jsou vlastně logická využití související se stávajícím pietním, klidovým a liturgickým využitím. Jedná se o plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití hřbitova, kostela. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené užívání hřbitova a církevních staveb včetně souvisejících a okolních ploch v souladu s jejich účelem. Nepřipadají v úvahu např. stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci.

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

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

Přípustné využití:

sakrální stavby

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

hřbitov

viz předchozí odstavec

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

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

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

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - GOLF – OX

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

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení - golf byly vymezeny na základě ploch občanského vybavení, avšak v podmínkách využití území je umísťování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na vytvoření a provozování zázemí pro golfové hřiště. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití – zázemí golfového hřiště**.

Přípustné využití:

zázemí golfového hřiště, včetně občanského vybavení sloužící sportu (např. hostinská

činnost, recepce, kancelář, půjčovny a prodej sportovního vybavení, ubytování, atp.)

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení jiné - golf jsou vymezeny na pozemcích, které slouží pro zázemí pro specifické využití významné části krajiny a to pro golf. Plochy jsou vymezeny zejména pro vytvoření zázemí golfového hřiště - parkoviště, ubytování, restaurace, garáže, parkovací a odstavná stání pro techniku udržující golfové hřiště apod. V zázemí golfového hřiště by neměla chybět restaurace, recepce, prodejna spojená s provozem hřiště, administrativní zázemí apod.

skladové a úložné prostory sloužící hlavnímu využití

obdobně jako předchozí bod

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady – viz plochy bydlení

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Propojení zástavby se zelení je zárukou pozitivního přijetí nově urbanizovaného prostoru veřejností. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Čisté bydlení či stavby pro rodinnou rekreaci formou rodinných domů, bytových domů či chat nejsou v této ploše přípustné z důvodu neslučitelnosti s hlavním využitím.

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

viz předchozí odstavec

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

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

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit kvalitní prostředí pro golf (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním).

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

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – PX

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

Přípustné využití:

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

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

stávající předzahrádky

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

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

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

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

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

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

veřejně přístupná hřiště

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

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

stávající čerpací stanice pohonných hmot na náměstí v Jistebnici – Jednou z výrazných negativním dominant náměstí v Jistebnici je stávající čerpací stanice pohonných hmot. Územní plán na její existenci reaguje sice připuštěním její existence, ale současně by uvítal vymístění.

Nepřípustné využití:

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

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

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

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

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

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

zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky a veřejně přístupná hřiště

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

PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY – ZU

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

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zámecký park**, 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 budov) a zpevňováním ploch.

Přípustné využití:

zeleň

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které v tomto případě dotváří okolí zámku. Zeleň je v ploše zásadně převažující.

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

stavby a zařízení tradičně doprovázející zámecký park, např. vrátnice a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura a mobiliář) - Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení - ať již mobilní nebo trvalé - sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména

lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

i

oplocení

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

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

odstavná a parkovací stání včetně garáží – tyto stavby a zařízení jsou zcela v rozporu s prioritní funkcí plochy

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

PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ – ZAHRADY A SADY – ZZ

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch. Typickým rysem nemusí být jejich veřejná přístupnost. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, včelíny, sklady na nářadí, seníky. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujičím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

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

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je zahrada, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského

vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou 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 samozásobitelským (např. pergoly, bazény, sklad na nářadí, skleník, seník)

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

oplocení

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ JINÁ - VEŘEJNÁ ZELEŇ – ZX

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

Plochy veřejné zeleně byly vymezeny na základě ploch veřejných prostranství, avšak oproti plochám veřejných prostranství jsou orientovány mnohem více na zachování zeleně, proto je také zeleň hlavní (převažující) způsob využití. Plochu veřejných prostranství je možno si představit jako typické zadlážděné náměstí (rynek) či asfaltovou náves s prvky zeleně, kdežto v plochách veřejných prostranství - veřejná zeleň zásadním způsobem převládá zeleň (např. park). Úkolem této plochy je zachovat v maximální

možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

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

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

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV

Jedná se o plochy v ostatních sídlech mimo Jistebnici, ve kterých je obsažena jak historická zástavba zemědělských usedlostí, tak novodobější zástavba rodinných domů. Záměrem je zejména v rodinných domech upřednostnit funkci bydlení doplněnou funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce. V těchto plochách převládá historická zástavba pro bydlení zejména formou zemědělských usedlostí, ve které dochází k mísení a prolínání jednotlivých funkcí zejména bydlení s dalšími činnostmi - zemědělstvím, nerušící výrobou, službami. Pro přežití stavebních forem zemědělských usedlostí je snahou územního plánu nabídnout vlastníkům dostatečnou šíři možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávaly v jeho bezprostřední blízkosti. To nevylučuje jejich využití pouze pro bydlení.

Územní plán nabízí po splnění určitých podmínek širší možnosti využití nerušící výroba a služby zejména řemeslnou formou (např. truhlárny, tesárny, klempířství, pneuservis, autoservisy, autoopravny), v omezené míře zemědělství a to at' živočišná výroba (zejména chov hospodářských zvířat jako jsou koně, krávy, kozy, ovce apod.) tak rostlinná výroba včetně souvisejících činností – viz podmíněně přípustné využití.

Typickým dokladem mísení a prolínání jednotlivých funkcí je zemědělská usedlost, která je definována v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., bodu 4. kód 2. – zemědělská usedlost (statek) je soubor staveb, který tvoří zejména budova s obytnou částí, stodola, chlévy apod. Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšími poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují v předchozí větě uvedené počty hospodářských zvířat v počtu několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti.

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

umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití) je bydlení.**

Přípustné využití:

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

Zemědělská usedlost má takové parametry, které odpovídají určité velikosti obhospodařovaných pozemků. Proto je také nutné při povolování určitého využití v území vycházet z těchto souvislostí a původních kapacit staveb. Lze umožnit chov zvířat obdobný tehdejšími poměrům a kapacitám, pro které byly zemědělské usedlosti budovány. Naopak nelze připustit záměry, které výrazně překračují počty hospodářských zvířat v několika desítkách dobytčích jednotek. Podmínky využití plochy jsou nastaveny tak, aby bylo možno pokračovat v určitém stylu života s možnostmi podnikání a určité zemědělské činnosti. Ostatní stavby a zařízení, jako doplňkové objekty, které představují hospodářské zázemí k domu, musejí souviset s bydlením a sloužit pro vlastní potřebu tak, aby nebyla snížena kvalita prostředí pro bydlení.

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

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

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

občanské vybavení slučitelné s bydlením administrativní – správa a řízení (např. kanceláře) - přípustné je umístit v ploše také administrativní budovy

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

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

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

zelen – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

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

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

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

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

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespádá do parametrů nadmístnosti (definováno v ZÚR). Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení). Do dopravní infrastruktury jsou dle § 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahrnuty také parkoviště, odstavná a parkovací stání či garáže.

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 103 zákona č. 89/2012 Sb.) např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravy, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující odstavce.

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

Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem vymezení využití zemědělství a nerušící výroby a služeb v plochách bydlení venkovské je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) s požadavky na pohodu bydlení v kvalitním

prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, atp. se však nesmí v žádném případě zapomínat na hlavní využití ploch, kterým je bydlení. Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území.

Nepřípustné využití:

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

Bytový dům je odlišen od rodinného domu v § 2 písm. a) bodu 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. a to tak, že bytový dům má nejméně čtyři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. Bytový dům jako takový, se neslučuje s charakterem venkovské zástavby, která je převažující v této části území. Plochy bydlení – venkovské umožňují pouze změny dokončených staveb na stávajících bytových domech. Nikoli umístování nových bytových domů, z důvodu neslučitelnosti stavby bytového domu s venkovským prostředím a charakterem jeho užívání.

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

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Výjimkou jsou stávající již povolené stavby pro rodinnou rekreaci, které je možné v rámci ploch smíšených obytných stavebně upravovat.

obchodní činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné

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

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

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové

garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

stavby musí respektovat venkovský charakter zástavby

Venkovský charakter zástavby je charakteristický převažujícím podílem individuální zástavby, vyšším podílem veřejných prostranství, zahrad a vzrostlé zeleně s přímou návazností na volnou krajinu. Nově navrhované stavby ve vesnických sídlech nemusejí být zásadně kopiemi historické zástavby, ale je požadováno, aby ctily základní charakteristiky staveb toho území a nenarušovaly typický krajinný ráz místa.

Základní architektonické znaky historických usedlostí a chalup ve správním území města jsou: - uzavřené dvorcové usedlosti nebo chalupy s menším hospodářským zázemím;

- protáhlý obdélný půdorys obytných a hospodářských budov v minimálním poměru 1:2;
- přízemní budovy se sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechou o sklonu v rozmezí 38-45°;
- hojně používané dřevěné stavební prvky jako schodiště, pavlače, ostění, lomenice, atd.);
- hladce omítané fasády;
- větší prostory zahrad u usedlostí umožňující samozásobitelství.

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

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

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – SC

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy smíšené obytné s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Důvodem stanovení rozdílných podmínek ploch smíšených obytných – smíšené obytné venkovské a ploch smíšených obytných – smíšených obytných centrálních je charakter

historické části města a jejího centra, kde je běžné propojení funkce bydlení s občanským vybavením, avšak na rozdíl od ploch smíšených obytných – smíšených obytných venkovských, vyloučení možných výrobních a obdobných rušivých funkcí. V těchto plochách centra města není možné umístit stavby pro výrobu a skladování a stavby pro řemeslnou výrobu jako jsou truhlárny, zámečnictví, kovářství, autoopravny, lakovny, pneuservisy, atp., neboť je důvodné předpokládat, že tyto funkce by narušovaly klidový charakter centrální zóny města. V těchto plochách je výhodné udržet klidný charakter území pro nerušené bydlení a služby.

Podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy smíšené obytné - centrum, jsou odůvodněny v plochách smíšených obytných – smíšené obytné venkovské.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DAPRAVA SILNIČNÍ – DS

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zejména pozemky silnic a významné místní a účelové komunikace hlavně propojující sídla se solitérními lokalitami ve správním území města či sídla mezi sebou anebo s jinými sídly mimo správní území města. Součástí těchto ploch jsou i související stavby a zařízení dopravní infrastruktury.

Ostatní dopravní infrastruktura zejména další z hlediska územního plánu méně významné místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití, např. plochy bydlení, plochy veřejných prostranství, plochy výroby a skladování, plochy zemědělské, plochy lesní.

Podmínky pro využití těchto ploch mají zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidských činností, např. zemědělství.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozdělil plochy dopravní infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území a na základě § 9 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezil **hlavní využití plochy (převažující účel využití): silniční doprava.**

Přípustné využití:

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

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

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

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

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

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

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

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

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

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

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

Podmíněně přípustné využití

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

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

drážní doprava - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 2 odst. 4 zákona č. 266/1994 Sb.)

V rámci ploch dopravní infrastruktury – silniční je možné zřizovat a provozovat dráhu, jako cestu určenou pro pohyb drážních vozidel dle § 2 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za předpokladu, že nebude narušena hlavní funkce plochy dopravní infrastruktury silniční, neboť prioritně je plocha určena pro silniční provoz osobních a nákladních automobilů.

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Nepřípustné využití:

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

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

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

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

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA DRÁŽNÍ – DD

Plochy dopravní infrastruktury železniční zahrnují ve správním území obce pozemky pro drážní dopravu a další související stavby a zařízení. Jak znovu název napovídá, jedná se o železniční dopravu. Tomu odpovídají také stanovené podmínky využití ploch. Stejně jako u ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční mají podmínky pro využití zajistit hlavně umístění dopravních staveb včetně staveb a zařízení souvisejících a zajistit tím prostupnost území. Současně však musí být dbáno, aby tyto stavby nepřiměřeně sami nebránily prostupnosti v území a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny, tak z hlediska lidí samotných či lidských činností, např. zemědělství. Jelikož železnice včetně nádraží má přeci jenom odlišný charakter, jsou přípustné v místě železniční stanice, např. dětská hřiště, obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování a kanceláře, stavby pro dopravu, resp. podmíněně přípustné bydlení v podobě bytu zaměstnance či nájemního bytu v rámci stávajících drážních budov.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 9 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů*“. Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a rozdělil plochy dopravní infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území a na základě § 9 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezil **hlavní využití plochy (převažující účel využití): drážní doprava**.

Přípustné využití:

dráha – (§2 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb.)

v místech zastávek a nádraží:

- **občanské vybavení**, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely

zastávky a čekárny – pro veřejnou hromadnou dopravu

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

zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

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

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

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

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

Podmíněně přípustné využití

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

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

pozemní komunikace - za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití (§ 2 zákona č. 13/1997 Sb.)

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

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelová komunikace.

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

doprava v klidu – např. odstavná, parkovací stání a garáže za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití – (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

v místě nádraží bydlení (např. služební byt) pod podmínkou, že souvisí s hlavním využitím a při prokázání splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb – viz výše přípustné využití

Nepřípustné využití:

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

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

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

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

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

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní, jsou odůvodněny v plochách dopravní infrastruktury – doprava silniční.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - TW

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

Přípustné využití:

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

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

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

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

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

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

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

jiná využití, která zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena – jedná se o taková využití, u nichž lze předpokládat negativní vliv na budoucí umístění technické infrastruktury, zejména s ohledem na specifické podmínky staveb technické infrastruktury včetně často z nich plynoucích negativních vlivů

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy bydlení

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – SPOJE, ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE - TS

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

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady jsou odůvodněny v následujících plochách technické infrastruktury – technická infrastruktura – vodní hospodářství.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY - TO

Projektant vychází z metodiky, která využila možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501, a rozdělil plochy technické infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady byly vymezeny na základě ploch technické infrastruktury, avšak v podmínkách využití území je umístování stavebních záměrů technické infrastruktury „specializováno“ na nakládání s odpady.

Jedná se o specifickou monofunkční plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití. Hlavním využitím této plochy je zajištění podmínek pro nakládání s odpady. V této ploše je dlouhodobě stabilizován stávající provoz. Plochu doporučujeme odclonit zelení pro její vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění negativního vnímání.

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

Přípustné využití:

technická infrastruktura včetně skládky a sběrného dvora

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její podmínky využití. Přípustné jsou vlastně logická využití související s nakládáním s odpady a to zejména jak samotná skládka komunálního odpadu, tak sběrný dvůr – blíže viz úvod odůvodnění těchto ploch.

Podmínky prostorového uspořádání

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území

Tato podmínka byla stanovena s ohledem na návaznost ploch na otevřenou krajinu s četnými přírodními a kulturními hodnotami, a aby byl co nejvíce zmírněn negativní vliv urbanizace volné krajiny. Dalším z důvodů je ochrana krajinného rázu a zamezení vniku negativních pohledových dominant v území.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady jsou odůvodněny v následujících plochách technické infrastruktury – technická infrastruktura – vodní hospodářství.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA LEHKÁ - VL

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

Přípustné využití:

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

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

občanské vybavení

patří do veřejné infrastruktury, které není vhodné (popř. ani přípustné) umísťovat zejména v plochách pro bydlení – např. stavby a zařízení sloužící jako zázemí pro činnosti související se správou obce (např. dílny, garáže, odstavná a parkovací stání pro obecní techniku, sběrný dvůr), ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice, sklady civilní ochrany) – Tato přípustná využití nejsou vzájemném rozporu s předchozími dvěma hlavními využitími a proto je ponechán prostor pro jejich umístění v rámci tohoto funkčního využití.

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

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střeších budov

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

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

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

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

viz předchozí odstavec

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

viz předchozí odstavec

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

výrobní energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné

cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při **využívání** území včetně zemědělského půdního fondu

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřipustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřipustná - Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž.

Podmínky prostorového uspořádání:

viz plochy technické infrastruktury – nakládání z odpady

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - VZ

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

Přípustné využití:

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

Patří sem chov hospodářských zvířat a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, skladování a posklizňová úpravu produktů rostlinné výroby, pěstování rostlin, atp. Umísťuje se včetně provozně souvisejících stavebních záměrů.

administrativa – správa a řízení (např. kanceláře) – ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech bezprostředně související s přípustným využitím – za splnění podmínek je možné umístit v ploše také administrativní budovy

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb pro zemědělství - jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

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

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

Stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacích zařízení vyvolávají takové nároky na využívání území, které nejsou v souladu s hlavním využitím plochy. Tyto stavby nemohou splnit hygienické limity, jelikož jsou ovlivňovány negativními vlivy z ploch výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

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

občanské vybavení mimo přípustné – zejména stavby a zařízení pro obchodní prodej, stavby pro obchod, stavby se shromažďovacím prostorem – Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k občanskému využití v těchto plochách vhodná a ani se nepředpokládají. Výjimky jsou výše zmíněné.

výrobní energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné

cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná - Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž.

skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná – myšlena je

skutečnost, kdy skladovat odpady jako hlavní činnost provozu je nepřipustné, některé provozy však nakládají s odpady při svojí hlavní činnosti, kterou je např. výroba, jedná se jednotlivé případy nakládání s odpady v rámci jiného provozu

Podmínky prostorového uspořádání

viz plochy technické infrastruktury – nakládání z odpady

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – OBCHODU A SLUŽEB – HK

Typickým příkladem využití v těchto plochách jsou stávající areály v Jistebnici – areál tvrze a nedaleký areál truhlářství s prodejnou. Dále je možné uvést jako typické činnosti služby pro automobilisty, restaurace, potravinářská výroby, tj. nerušící výroba a služby včetně občanského vybavení. Jedná se o činnosti, které zásadním způsobem neruší své okolí, ale jejich provozy jsou pro bydlení nevhodné. Proto jsou umístěny v samostatné ploše v návaznosti na kapacitní komunikaci v takové poloze, kdy nedochází k zásadním střetům s okolním využitím zejména pro bydlení. Obdobně by měly být orientovány nové zastavitelné plochy HK.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 12 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené výrobní se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické.*“. Na základě charakteru ploch nebylo stanoveno **hlavní využití plochy (převažující účel využití)**. V tomto případě se jedná o prolínání nerušící výroby a skladování a občanského vybavení bez jasné převahy některého z nich.

Přípustné využití

řemeslná výroba a občanské vybavení (včetně staveb pro obchod) – (§ 3 odst. c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Je možné sem zařadit např. stavby a zařízení pro lehkou nebo drobnou výrobu a zařízení pro velkoobchod a maloobchod, výrobní i nevýrobní služby, např. prodej stavebnin, servisy, opravy, sklady (mimo uvedených jako nepřipustné), truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, autobazary, autoopravy, autoservisy, pneuservisy, potravinářské provozy, atp.

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

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

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

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

fotovoltaické elektrárny a to pouze jako doplnění hlavní činnosti např. výroby, skladování, tj. např. na střechách staveb

jedná se pouze a jen o doplnění hlavních činností v plochách, nesmí je jednat o převažující využití

Nepřípustné využití:

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

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

výroby a skladování, a proto nejsou funkce bydlení, rekreace a ubytování v plochách přípustné. Nepřípustný je tedy i např. byt správce.

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

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

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

výrobní energií včetně bioplynových elektráren, větrných elektráren, fotovoltaických elektráren mimo přípustné

cílem je zamezit v posledních letech podporovanému rozmachu těchto činností, které však přinášejí do území neúměrné zařízení a to ať již po stránce estetické a hygienické, tak sekundárně při využívání území včetně zemědělského půdního fondu

dále zejména hutnictví, těžké strojírenství, chemie a chemická výroba, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřípustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřípustná - Jelikož se ve správním území obce jedná o typické zemědělské areály, nejsou využití směřující k těmto formám vhodná a ani se nepředpokládají. Důvody jsou jednak v blízkosti ploch vyžadujících ochranu (zejména bydlení), tak v umístění areálu zejména s ohledem na případnou dopravní zátěž.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální výška stavebních záměrů 12 m od upraveného terénu – Toto omezení je odvozeno z potřeb výškové hladiny staveb, které se v ploše v současné době nacházejí, s dostatečnou rezervou pro další využití.

minimální podíl zeleně 25 % nebo stávající na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku

Obdobně jako u ploch výroby a skladování je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 25 % byla zvolena s ohledem na velikost a charakter vymezených ploch, nutnost ozelenění a hospodaření zejména s dešťovou vodou a současně určitou smysluplnou využitelnost ploch a efektivitu z pohledu provozu. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování. Jedná se o nezpevněné plochy (s vyloučením zatravnovacích tvárnic), které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy a tím sycení vodních recipientů. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeď ochranná a izolační, tak jako zeď doprovodná.

intenzita využití stavebního pozemku maximálně 75 % nebo stávající – Toto omezení

pro areál tvrze v Jistebnici – respektovat památkové hodnoty areálu tvrze, zachovat výškovou hladinu zástavby – požadavek vzešel ze stanoviska dotčeného orgánu z hlediska státní památkové péče

musí být zajištěno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb – požadavek vzešel ze stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany veřejného zdraví

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ PLOCHY A TOKY - WT

V plochách vodních a vodohospodářských převažují a jsou upřednostněny významným způsobem vodohospodářské funkce.

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

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

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ - AZ

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

Přípustné využití:

zemědělské obhospodařování pozemků

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Plochy zemědělské jsou vymezeny v nezastavěném, ale také v zastavěném území. Důvodem je skutečnost, že intenzivně zemědělsky využívané pozemky jsou uvnitř intravilánu, avšak nesplňují podmínky § 58 stavebního zákona pro zahrnutí do nezastavěného území, tj. nebyly navráceny do orné půdy. Proto stanovené podmínky pro využití ploch zemědělských platí pro tento způsob využití jak v nezastavěném území, tak v zastavěném území. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat **na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí.** Neznamená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená,

že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umísťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli pobytové místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamená, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

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

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

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

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

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

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

stavební záměry proti vodní a větrné erozi

Stavební záměry, jako vodohospodářská opatření zpomalující odtok vody z krajiny protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, ...).

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

zeleň - zejména doprovodná, liniová, izolační

Do krajiny samozřejmě patří také zeleň.

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

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

včelnice a včelíny bez pobytových místností

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

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

dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Obecní význam je pojem zahrnující místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí) anebo nadmístní význam nenaplňující 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. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyhloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZÚR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141. 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 nepřípustným 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.

Podmíněně přípustné využití

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

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

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

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

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

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

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

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

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

výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) Nežádoucí je také umísťování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

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

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují

podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, dále informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťována ve veřejném zájmu. Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch urbanizovaného území a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

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

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

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

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

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

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

obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvíř z obory nemůže volně vybíhat.

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

PLOCHY LESNÍ – LESNÍ - LE

V plochách lesních převažují a jsou upřednostněny významným způsobem funkce lesa.

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

Přípustné využití:

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

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

Podmíněně přípustné využití

změny druhu pozemků na orná půda, trvalý travní porost pod podmínkou, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické). Stejně jako změnu druhu pozemků u ploch zemědělských, mohou se změny druhů pozemků odehrávat za určitých podmínek, které je nutno posoudit dle konkrétních podmínek v území a dalších souvislostí.

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

Na stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci mohou probíhat změny dokončených staveb (§ 2 odst. 5 stavebního zákona) avšak pouze pod podmínkou, že stavba bude mít stávající podlažnost a zastavěná plocha stavby (§ 2 odst. 7 stavebního zákona) nepřekročí 50 m². Pokud již stávající stavba přesahuje přípustnou výměru zastavěné plochy stavby, nelze ji dále plošně rozšiřovat. Těchto 50 m² bylo stanoveno jako hodnota, která je dle názoru zpracovatele dostačující vzhledem k rozvoji stávající stavby pro rodinnou rekreaci a nepřekročí ještě určitou obecně uznávanou přípustnou mez. Tato podmínka je uplatněna v souladu s ochranou přírody a krajiny, neboť v tomto území je dbáno na nezintenzivňování rekreace v krajině.

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

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – smíšené nezastavěného území - MN

První možnost, kdy jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území jsou pozemky, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku a plochy biokoridorů územního systému ekologické stability. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za

účelem podpory ekologické stability s doplňujícím kódem -p. Tyto plochy neumožňují rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňují jejich migraci mezi biocentry a plní další stabilizující funkce v krajině. Tomu odpovídají stanovené podmínky pro využití plochy, kterými jsou migrace organismů mezi biocentry a zprostředkování stabilizujících vlivů na okolní intenzivněji využívanou krajinu. Využití by mělo směřovat k jejich funkčnosti, aby napomohly stabilizaci krajiny a migraci mezi jednotlivými stabilními částmi území. Druhou možností ploch smíšených nezastavěného území jsou plochy s indexem -s – sportovní využití. Toto odlišení je použito pro specifické plochy v nezastavěném území, na kterých dlouhodobě probíhá právě sportovní využití. Cílem tohoto vymezení je jejich stabilizace směřující ke stávajícímu využití, které je upřesněno v rámci přípustného využití. Obdobně je upřesněno nepřipustné využití, které jasně dokresluje možnosti využití území.

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

Přípustné využití:

opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny

viz úvodní text k ploše

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

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – smíšené nezastavěného území jiné – golf - MX

Plochy pro golfové hřiště jsou vymezeny zejména na pozemcích, kde probíhá samotná hra golfu. Tomu odpovídají přípustná využití – dopravní a technická infrastruktura zejména související s golfem, altány, změny terénu, vodní plochy, odpaliště, greeny a další úpravy pozemků bezprostředně související s hraním golfu. Ostatní podmínky využití víceméně odpovídají plochám v nezastavěném území.

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

Přípustné využití:

golfové hřiště

viz úvodní text k ploše

změny terénu pro modelaci golfového hřiště (zejména vodní plochy, pískové plochy, náspy, greeny, odpaliště) - viz úvodní text k ploše

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

j) 9. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou v územním plánu vymezeny na úrovni technické infrastruktury. Jedná se o koridor veřejné technické infrastruktury VT-Ep2 pro vybudování vysokotlakého plynovodu z Olší do Jistebnice. Pro vybudování čistíren odpadních vod jsou plochy veřejné technické infrastruktury VT-TW-1, VT-TW-2, VT-TW-3 a VT-TW-4 také vymezeny pro umístění veřejně prospěšné stavby.

Vymezení těchto staveb jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je navrženo ve veřejném zájmu, neboť tyto stavby budou sloužit obecnímu užívání.

Veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu vymezovány.

j) 10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

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

j) 11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nebylo nutné v územním plánu stanovovat.

j) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Pro zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3, Z5, Z7, Z12, Z17, Z20, Z23, Z24 (včetně navazující stabilizované plochy výroby a skladování na Ovčíně), Z34 byla stanovena v územním plánu podmínka, že je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tzn., že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části územního plánu Jistebnice jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy.

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

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

V návrhu územního plánu Jistebnice je vymezeno zastavěné území dle § 58 stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky v intravilánu, s výjimkou pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy a do lesních pozemků; a dále pozemky vně intravilánu, a to:

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

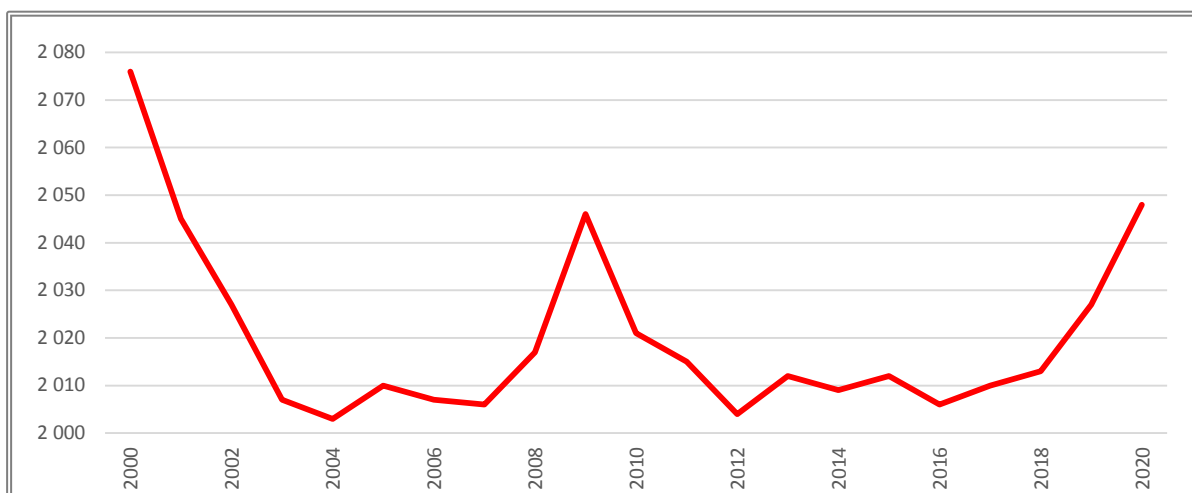
Zastavěné území je využíváno účelně. Přednostně je k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství),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

Územní plán dbá na využívání opuštěných území a nevyužitých staveb (tzv. brownfields), jelikož navrhuje nový rozvoj na těchto plochách. Největší znovuoživení území se předpokládá v areálu zámku v Jistebnici a dále pak u dvou zemědělských areálů v Hůrce.

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

Při vymezování zastavitelných ploch bylo přihlédnuto k limitům využití území a ostatním skutečnostem, které se dotýkají správního území obce. Také bylo reagováno na již nastavené rozvojové tendence v území a na požadavky vlastníků, kteří podávali návrhy na změny v území. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a doplňují rostlou urbanistikou strukturu sídla. Výsledkem revize těchto zastavitelných ploch je vymezení zastavitelných ploch v kap. c) 3. výrokové části návrhu územního plánu.

Graf vývoje počtu obyvatel správního území města Jistebnice - zdroj ČSÚ k 31. prosinci



Projektant při návrhu urbanistické koncepce zohlednil demografické podmínky v území a vychází z mírného nárůstu počtu obyvatel za posledních 5 let.

Největší rozvoj pro bydlení se předpokládá v Jistebnici na severovýchodním okraji Jistebnice. Zde projektant nastavuje takové podmínky, aby mohla být lokalita racionálně využita postupnou výstavbou, která je šetrná také k zemědělskému půdnímu fondu.

Tabulka stáří domovního fondu z dat ČSÚ – Sčítání lidu, domů a bytů 2011

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		834	804	20	10
Domy obydlené		546	519	20	7
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	493	489	3	1
	obec, stát	15	4	7	4
	bytové družstvo	2	-	2	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	26	18	7	1
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	80	78	-	2
	1920 - 1970	152	146	4	2
	1971 - 1980	124	114	10	-
	1981 - 1990	77	73	4	-
	1991 - 2000	54	50	1	3
	2001 - 2011	49	49	-	-

Ve verzi pro společné jednání bylo v návrhu územního plánu Jistebnice celkem vymezeno cca 11 ha ploch pro bydlení městského typu. Při předpokládané velikosti stavebního pozemku pro umístění stavby rodinného domu 1000 m², a 10% využití celkového rozsahu ploch pro komunikace a veřejná prostranství, je odhad využití navrhovaných **ploch pro bydlení individuální asi 110 rodinných domů** (110 000 / 1000 = 110).

Pro bydlení venkovského typu, které je vymezeno hlavně v jižní části správního území města, je v územním plánu navrženo asi 16,5 ha zastavitelných ploch. Při předpokládané velikosti stavebního pozemku pro umístění stavby rodinného domu 1500 m² a 10% využití celkového rozsahu ploch pro komunikace a veřejná prostranství, je odhad využití navrhovaných **ploch venkovského bydlení asi 110 rodinných domů** (165 000 / 1500 = 110). V souvislosti s plochami bydlení bylo nutné vymezit také cca **3 ha ploch veřejných prostranství**, které jsou nezbytné pro zajištění základního dopravního obslužení území a připravení ploch zeleně.

V územním plánu je vymezeno celkem asi **8,5 ha zastavitelných ploch pro výrobu a skladování**, která umožňuje přiměřený rozvoj těchto funkcí v návaznosti na již stabilizované plochy výroby a skladování. Jedná se zejména o zemědělské hospodaření a rozvoj stávajících zemědělských areálů.

Pro **občanské vybavení** je vymezeno celkem **3,5 ha** zastavitelných ploch, kde největší zábor představuje rozšíření zázemí pro areál golfového hřiště v Alenině Lhotě, který je nezbytný pro zajištění komfortních podmínek pro fungování tohoto sportovního odvětví.

Pro **technickou infrastrukturu** – konkrétně pro vybudování čistíren odpadních vod – je vymezeno necelých **2,5 ha**.

Uvedené hodnoty odpovídají projektantovu odbornému odhadu potřeby vymezení zastavitelných ploch na zhruba 15 – 20 leté období, které se vztahuje na obvyklou platnost územně plánovací dokumentace, vzhledem ke kontinuálnímu vývoji území a opakovanému zpracování ÚPD na základě změny legislativy.

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

Po společném jednání byl návrh upraven – blíže pro srovnání následující kapitola. Některá využití byly zmenšeny, např. zastavitelná plocha Z38 pro rozvoj golfu byla z řešení územního plánu vypuštěna, plochy pro umístění čistíren odpadních vod v sídlech Vlásenice, Makov, Hůrka musí být prověřeny v následné změně územního plánu.

Snad jen potřeba ploch pro rozvoj výroby a skladování byla díky uplatněným požadavkům mírně navýšena zejména na jihovýchodě sídla Jistebnice.

Tím však není dotčeno původní vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Sídlo Jistebnice je atraktivní lokální centrum s kvalitní veřejnou infrastrukturou a možnosti jeho zdravého postupného rozvoje budou předmětem dalších změn, popř. nových dokumentací.

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

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

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha). Jelikož obec nemá platnou územně plánovací dokumentaci, není součástí tabulky informace dle § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb. Červeně jsou označeny plochy, které byly upraveny oproti verzi pro společné jednání. Modře jsou označeny plochy zcela nové oproti společnému jednání. V tabulce níže jsou uvedeny zeleně plochy, které byly z řešení územního plánu oproti verzi pro společné jednání zcela vypuštěny.

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BI-1	bydlení	0,3633					0,3633	0,0000	NE	NE	NE	
BI-2	bydlení	0,7755					0,7755	0,0000	NE	NE	NE	
BI-4	bydlení	1,0051	1,0017				0,0034	0,0000	NE	ANO	NE	původní výměra 1,6616
BI-5	bydlení	1,9226	1,9226					0,0000	NE	ANO	NE	původní výměra 3,0573
BI-6	bydlení	0,9423					0,9423	0,0000	NE	NE	NE	
BI-7	bydlení	1,1110	1,1110					0,0000	NE	ANO	NE	
BI-8	bydlení	1,6875	1,6875					0,0000	NE	ANO	NE	
BI-9	bydlení	0,4946	0,1039				0,3907	0,0000	NE	ANO	NE	vymezeno na místě původní SV-1

BI-10	bydlení	0,5886	0,5886					0,0000	NE	NE	NE	vymezeno na místě původní BH-1
BI-11	bydlení	0,7462	0,2597		0,4865			0,0000	NE	NE	NE	zcela nové
BI-12	bydlení	1,1347	1,1347					0,0000	NE	ANO	NE	odděleno z původní BI-5
B - celkem	bydlení	10,7714	7,8097	0,0000	0,4865	0,0000	2,4752	0,0000				
OS-1	občanské vybavení	0,5822	0,4157				0,1665	0,0000	NE	NE	NE	
OS-2	občanské vybavení	0,0841	0,0251		0,0590			0,0000	NE	ANO	NE	zcela nové
OX-1	občanské vybavení	0,0609	0,0559				0,0050	0,0000	NE	NE	NE	
OX-2	občanské vybavení	0,1126	0,1126					0,0000	NE	NE	NE	
O - celkem	občanské vybavení	0,8398	0,6093	0,0000	0,0590	0,0000	0,1715	0,0000				
PX-1	veřejná prostranství	0,6071					0,6071	0,0000	NE	NE	NE	
PX-2	veřejná prostranství	0,0260	0,0260					0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,0759
PX-3	veřejná prostranství	0,1921	0,1921					0,0000	NE	ANO	NE	
PX-5	veřejná prostranství	0,0711	0,0711					0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,1661
PX-6	veřejná prostranství	0,2845	0,1119				0,1726	0,0000	NE	NE	NE	
PX-7	veřejná prostranství	0,1289	0,1289					0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,1213
PX-8	veřejná prostranství	0,1106					0,1106	0,0000	NE	NE	NE	

PX-9	veřejná prostranství	0,1056					0,1056	0,0000	NE	NE	NE	
PX-10	veřejná prostranství	0,1346	0,1346					0,0000	NE	NE	NE	
PX-11	veřejná prostranství	0,1679		0,1679				0,0000	NE	NE	NE	
PX-12	veřejná prostranství	0,2258	0,1525		0,0733			0,0000	NE	ANO	NE	
PX-13	veřejná prostranství	0,0059	0,0042	0,0017				0,0000	NE	NE	NE	
PX-14	veřejná prostranství	0,1319	0,0591				0,0728	0,0000	NE	NE	NE	na místě vypuštěné SV-11
PX-15	veřejná prostranství	0,0907					0,0907	0,0000	NE	NE	NE	
PX-16	veřejná prostranství	0,0034	0,0034					0,0000	NE	NE	NE	
PX-17	veřejná prostranství	0,1193	0,1193					0,0000	NE	NE	NE	
PX-19	veřejná prostranství	0,0910			0,0910			0,0000	NE	NE	NE	
PX-20	veřejná prostranství	0,0789	0,0091		0,0698			0,0000	NE	NE	NE	
PX-21	veřejná prostranství	0,0361	0,0349			0,0012		0,0000	NE	NE	NE	
PX-23	veřejná prostranství	0,0225	0,0225					0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
PX-24	veřejná prostranství	0,0247	0,0247					0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
PX-25	veřejná prostranství	0,0438		0,0244			0,0194	0,0000	NE	NE	NE	zcela nová

PX- celkem	veřejná prostranství	2,7024	1,0943	0,1940	0,2341	0,0012	1,1788	0,0000				
ZZ-1	zeleň	0,6890		0,6890				0,0000	NE	ANO	NE	
ZZ-2	zeleň	0,0877			0,0662	0,0215		0,0000	NE	ANO	NE	
ZZ-3	zeleň	0,1278					0,1278	0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,1237
ZZ-4	zeleň	0,1493	0,1493					0,0000	NE	NE	NE	vymezena na místě SV-9
ZZ-5	zeleň	0,0870					0,0870	0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
ZZ-6	zeleň	0,1343	0,1343					0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
ZZ-7	zeleň	0,1842	0,1008				0,0834	0,0000	NE	NE	NE	částečně vymezena na místě SV-10
ZO-1	zeleň	0,3355	0,3355					0,0000	NE	NE	NE	vymezena na místě BH-1
ZO-2	zeleň	1,3737	1,3737					0,0000	NE	ANO	NE	částečně vymezena místo části VZ- 4, částečně zcela nová
ZO-3	zeleň	0,1862			0,1862			0,0000	NE	ANO	NE	vymezena místo části VL-2
ZO-4	zeleň	0,1483		0,1483				0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
ZX-1	zeleň	0,0157	0,0157					0,0000	NE	ANO	NE	zcela nová
ZX-2	zeleň	0,0291					0,0291	0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
ZZ - celkem	zeleň	3,5478	2,1093	0,8373	0,2524	0,0215	0,3273	0,0000				
SV-2	smíšená obytná	0,7126		0,7126				0,0000	NE	ANO	NE	původní výměra 0,4539
SV-3	smíšená obytná	0,5980	0,5980					0,0000	NE	ANO	NE	původní výměra 0,5241

SV-4	smíšená obytná	0,5675					0,5675	0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 2,4252
SV-5	smíšená obytná	0,4170	0,4170					0,0000	NE	NE	NE	
SV-6	smíšená obytná	0,3999		0,3999				0,0000	NE	NE	NE	
SV-7	smíšená obytná	1,3620		1,3620				0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 1,8542
SV-8	smíšená obytná	2,8572	2,8413		0,0159			0,0000	NE	ANO	NE	
SV-9	smíšená obytná	0,4007	0,3940	0,0067				0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,3850
SV-10	smíšená obytná	0,1924	0,1635				0,0289	0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,2682
SV-12	smíšená obytná	0,4448					0,4448	0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,5227
SV-13	smíšená obytná	0,4737					0,4737	0,0000	NE	NE	NE	
SV-14	smíšená obytná	0,0411	0,0411					0,0000	NE	NE	NE	
SV-15	smíšená obytná	0,9409	0,9409					0,0000	NE	ANO	NE	
SV-16	smíšená obytná	0,9687			0,9687			0,0000	NE	NE	NE	
SV-17	smíšená obytná	1,1442	0,0026		0,9852		0,1564	0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 1,1442
SV-18	smíšená obytná	0,2750			0,2750			0,0000	NE	NE	NE	původní výměra 0,1513
SV-19	smíšená obytná	0,3081	0,0991			0,2090		0,0000	NE	NE	NE	
SV-20	smíšená obytná	0,1780					0,1780	0,0000	NE	ANO	NE	

SV-21	smíšená obytná	0,1509			0,1509			0,0000	NE	ANO	NE	
SV-23	smíšená obytná	0,1221			0,1221			0,0000	NE	ANO	NE	
SV-24	smíšená obytná	0,1713			0,1385		0,0328	0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-25	smíšená obytná	0,3659		0,3659				0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-26	smíšená obytná	0,2261	0,2261					0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-27	smíšená obytná	0,1755		0,0283			0,1472	0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-28	smíšená obytná	0,1266					0,1266	0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-31	smíšená obytná	0,3720			0,3720			0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-32	smíšená obytná	0,0434					0,0434	0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-33	smíšená obytná	0,0954			0,0954			0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-34	smíšená obytná	0,1597			0,1597			0,0000	NE	ANO	NE	zcela nová
SV-35	smíšená obytná	0,1402	0,1402					0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-36	smíšená obytná	0,3896			0,3896			0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
SV-38	smíšená obytná	0,2170					0,2170	0,0000	NE	NE	NE	přestavba stávajícího průmyslového areálu
SV-39	smíšená obytná	0,1058	0,1058					0,0000	NE	NE	NE	zcela nová

SV - celkem	smíšená obytná	15,1433	5,9696	2,8754	3,6730	0,2090	2,4163	0,0000				
TW-2	technická infrastruktura	0,1785			0,1614		0,0171	0,0000	NE	ANO	NE	
TW - celkem	technická infrastruktura	0,1785	0,0000	0,0000	0,1614	0,0000	0,0171	0,0000				
VL-1	výroba a skladování	1,0436	1,0436					0,0000	NE	ANO	NE	vymezeno na místo HK-1
VL-2	výroba a skladování	1,2079	0,6901		0,5178			0,0000	NE	ANO	NE	vymezena místo VZ-3
VL-3	výroba a skladování	0,1474			0,1474			0,0000	NE	NE	NE	zcela nová
VL-4	výroba a skladování	0,1474	0,1474					0,0000	NE	ANO	NE	zcela nová
VZ-1	výroba a skladování	1,5421		0,5907	0,2504		0,7010	0,0000	NE	NE	NE	
VZ-2	výroba a skladování	0,9930		0,9930				0,0000	NE	NE	NE	
VZ-4	výroba a skladování	3,0818	3,0818					0,0000	NE	ANO	NE	původní výměra 3,6198
VZ-5	výroba a skladování	0,2208	0,2208					0,0000	NE	ANO	NE	zcela nová
VZ-7	výroba a skladování	0,1329	0,1329					0,0000	NE	ANO	NE	zcela nová
VZ - celkem	výroba a skladování	8,5169	5,3166	1,5837	0,9156	0,0000	0,7010	0,0000				
CELKEM		41,7001	22,9088	5,4904	5,7820	0,2317	7,2872					

Tabulka s plochami, které byly z návrhu územního plánu vypuštěny, v některých případech nahrazeny jinými plochami – viz poznámka

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.					
BI-3	bydlení	0,5863	0,2355				0,3508	0,0000	NE	NE	NE	vypuštěno bez náhrady
BH-1	bydlení	0,8290	0,8290					0,0000	NE	NE	NE	nahrazeno plochami BI- 10, ZO-1
B - celkem	bydlení	1,4153	1,0645	0,0000	0,0000	0,0000	0,3508	0,0000				
OK-1	občanské vybavení	1,5559	1,5559					0,0000	NE	NE	NE	vypuštěno bez náhrady
OX-3	občanské vybavení	1,3538	1,0016		0,3522			0,0000	NE	NE	NE	vypuštěno bez náhrady
O - celkem	občanské vybavení	2,9097	2,5575	0,0000	0,3522	0,0000	0,0000	0,0000				
PX-4	veřejná prostranství	0,0000						0,0000	NE	NE	NE	
PX-22	veřejná prostranství	0,1148	0,0757				0,0391	0,0000	NE	NE	NE	
PX- celkem	veřejná prostranství	0,1148	0,0757	0,0000	0,0000	0,0000	0,0391	0,0000				
SV-1	smíšená obytná	0,3680	0,0721				0,2959	0,0000	NE	ANO	NE	nahrazeno plochou BI-9
SV-11	smíšená obytná	0,1319	0,0591				0,0728	0,0000	NE	NE	NE	nahrazeno plochou PX- 14

SV-22	smíšená obytná	0,2963	0,0976		0,1744	0,0243		0,0000	NE	NE	NE	vypuštěno bez náhrady
SV - celkem	smíšená obytná	0,7962	0,2288	0,0000	0,1744	0,0243	0,3687	0,0000				
TW-3	technická infrastruktura	0,9725		0,9725				0,0000	NE	NE	NE	vypuštěno bez náhrady
TW-4	technická infrastruktura	1,2559	1,2559					0,0000	NE	ANO	NE	vypuštěno bez náhrady
TW - celkem	technická infrastruktura	2,2284	1,2559	0,9725	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				
VZ-3	výroba a skladování	1,3941	0,6901		0,7040			0,0000	NE	ANO	NE	nahrazeno plochou VL-2
VZ-4	výroba a skladování	3,6198	3,6198					0,0000	NE	ANO	NE	
VZ - celkem	výroba a skladování	5,0139	4,3099	0,0000	0,7040	0,0000	0,0000	0,0000				
HK-1	smíšené výrobní	0,8890	0,8890					0,0000	NE	ANO	NE	nahrazeno plochou VL-1
HK - celkem	smíšené výrobní	0,8890	0,8890	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				

Pro nezemědělské účely není možné ve správním území města Jistebnice z urbanistického hlediska použít pouze nezastavěné a nedostatečně využívané pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Projektant tedy vymezuje zastavitelné plochy v souladu s cíli a úkoly územního plánování s ohledem na rozvojové podmínky a význam města ve struktuře osídlení. Zastavitelné plochy jsou vymezeny úměrně vzhledem k velikosti celého správního území obce, které má rozsah až 58 km² a čítá 28 místních částí a desítky roztroušených samot v zemědělské krajině.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území tak, aby jejich využitím nevznikl problém s obhospodařováním okolní zemědělské půdy, a zároveň navazovaly na rostlou urbanistickou strukturu sídel. Předpokládaným zábořem stanoveným v územním plánu budou zasaženy jen nejnútnejší plochy zemědělského půdního fondu.

Na nejvyšších půdách v I. a II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu se nachází asi 70 % celkové výměry zastavitelných ploch. Je to dáno pedologickým charakterem území, které se rozkládá na kvalitních půdách zejména v jižní části správního území města. Historicky byla sídla navrhována v centru úrodné plučiny, a proto je většina sídel na Jistebnicku obklopena nejvyššími půdami. Převahu veřejného zájmu záboru zemědělské půdy – pro účely rozvoje – nad ochranou ZPF lze spatřit v právu obce na rozvoj, který je stanoven v § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Součástí celkového záboru nejvyšších půd je také vybudování veřejné infrastruktury (komunikací, veřejných prostranství, technické infrastruktury, atp.).

Návrhem územního plánu nebudou negativně narušeny hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

V řešeném území jsou uskutečněny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V navazujících řízeních je nutno zasažení melioračních zařízení zohlednit. V souladu s výstupními limity v případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

Vzhledem ke skutečnosti, že město Jistebnice nemá platný územní plán, nejsou v odůvodnění obsaženy informace vycházející z § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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

K návrhu pro společné jednání bylo vydáno souhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Na základě projednávání však některé plochy byly

vypuštěny, např. na základě dohody s jiným dotčeným orgánem. Tyto skutečnosti jsou promítnuty do tabulek výše.

Některá využití byla v součtu zmenšena, např. zastavitelná plocha Z38 pro rozvoj golfu byla z řešení územního plánu vypuštěna, plochy pro umístění čistíren odpadních vod v sídlech Vlášenice, Makov, Hůrka musí být prověřeny v následné změně územního plánu.

Snad jen potřeba ploch pro rozvoj výroby a skladování byla díky uplatněným požadavkům mírně navýšena zejména na jihovýchodě sídla Jistebnice.

V návrhu pro veřejné projednání tak dochází pouze k přesunu některých využití v rámci správního území města, resp. sídla, avšak celková koncepce se nemění a ani samotné záměry, jak je výše uvedeno, zásadně nenavýšují – viz tabulky výše.

zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa se týká plochy Px-19 na severu Božejovic o celkové výměře záboru 0,0044, který je způsoben navrhovanou plochou veřejných prostranství, které zpřístupňují rozvojovou lokalitu pro bydlení na severu sídla.

Druhý zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa se týká plochy změn v krajině K1 se způsobem využití plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území jiné – golf. Zábor lesa 2,2914 ha je navržen v severozápadní části stávajícího golfového areálu v Alenině Lhotě. Plocha je vymezena pro předpokládané plošné rozšíření samotného golfového hřiště. Jedná se o optimalizaci (plošnou úpravu) hřiště bez navýšení počtu jamek.

o) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání

p) vypořádání připomínek

tato kapitola bude doplněna pořizovatelem na základě výsledků projednání

Poučení:

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

Přílohy:

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

„otisk razítka města“

.....
Ing. Jiří Popelka
starosta obce

.....
Mgr. Vladimír Mašek
místostarosta obce