

odůvodnění územního plánu Jistebnice

II. Obsah odůvodnění územního plánu

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

a)	postup při pořízení územního plánu	76
b)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	77
	b) 1. vyhodnocení souladu návrhu s politikou územního rozvoje.....	77
	b) 2. vyhodnocení souladu návrhu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	80
	b) 3. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	84
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	88
d)	vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	90
e)	vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	91
f)	zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	92
g)	stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	93
h)	sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	93
i)	vyhodnocení splnění požadavků zadání	93
j)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	96
	j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území	96
	j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....	97
	j) 3. odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území	98
	j) 4. odůvodnění urbanistické koncepce a urbanistické kompozice ve vazbě na stávající urbanismus a sídlení strukturu.....	106
	j) 5. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	119
	j) 6. odůvodnění koncepce krajiny	127
	j) 7. odůvodnění ploch dle způsobu využití.....	147
	j) 8. používané pojmy pro účely územního plánu.....	149
	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.....	189

j)	10. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	189
j)	11. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	190
j)	12. odůvodnění vymezení ploch a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	190
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	190
l)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	193
m)	výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	193
n)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	194
o)	rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	202
p)	vypořádání připomínek	269

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.

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.

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.

Po úpravě dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Jistebnice. Veřejné projednání o návrhu územního plánu s odborným výkladem se konalo dne 10. 5. 2022 od 17:00 v kulturním domě v Jistebnici. Oznámení o zahájení řízení o návrhu územního plánu bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. Na základě stanovisek dotčených orgánů byl návrh rozhodnutí o námitkách upraven. V návaznosti na výsledky řízení o návrhu územního plánu byl návrh územního plánu upraven. Jelikož se jedná buď o úpravy nepodstatného charakteru anebo podstatného charakteru, které však řešení územního plánu vrací do stavu, který byl projednán dle § 50 stavebního zákona, není nutné veřejné projednání opakovat. Následně pořizovatel zajistil úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání a předkládá návrh územního plánu Jistebnice k vydání zastupitelstvu města.

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“), nevyplynou 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 umísťování 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 umísťování 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 (klastrů) 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 posiluje 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 nevyužitě 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 lesopолní** – 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 vhodné 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 záboř zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany;
- podporuje zvýšení rozmanitosti krajiny;
- podporuje retenční schopnost krajiny;
- podporuje respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodné 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. Oltyň, 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 – Střezimíř.

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 Blaníku, 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 pestrou 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 příznivě životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; v návrhu územního plánu byla stanovena taková koncepce rozvoje, která neupřednostňuje žádný z výše uvedených pilířů, naopak se snaží správní území obce dovést k harmonickému fungování všech jeho složek, rozvojové plochy jsou vymezeny racionálně s ohledem na význam a velikost jednotlivých sídel se zachováním všech určujících hodnot v území;
- územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, za tím účelem zhodnocuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje; návrh územního plánu reaguje na současné potřeby obce a prověřuje všechny soukromé zájmy na rozvoj území s přihlédnutím k požadavkům dotčených orgánů, hájících veřejný zájem plynoucí ze zvláštních právních předpisů, v návrhu územního plánu je myšleno na pokračující budoucí rozvoj území a návrh územního plánu je vytvořen tak, aby podle něj bylo snadné rozhodovat o změnách v území, a aby byly co nejlépe prověřitelné budoucí změny v území, které plynou ze soustavného a nekončícího vývoje území;
- při řešení návrhu územním plánu orgány územního plánování postupem podle stavebního zákona zajistili koordinaci veřejných i soukromých záměrů na změny v území, výstavby a jiných činností ovlivňující rozvoj území a konkretizaci ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů; zejména při společném jednání uplatnily dotčené orgány svá stanoviska, která byla zapracována do řešení územního plánu tak, aby byl uspokojen soukromý i veřejný zájem na rozvoji území, v průběhu řízení o návrhu územního plánu pak byla koordinace soukromých záměrů zajištěna prokonzultováním jednotlivých námitek a připomínek s dotčenými orgány a byl vyhledán konsenzus na příznivém rozvoji obce s 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 nepřípustném 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 sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, jelikož racionálně vymezuje plochy s rozdílným využitím v sídle tak, aby byly zhodnoceny všechny rozvojové aspekty s maximálním zachováním všech hodnot v území;
- prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území a to zejména v oblasti veřejné infrastruktury, kdy je nalezeno nejvýhodnější řešení i z hlediska majetkového vypořádání s vlastníky pozemků;
- vytváří v území podmínky pro zajištění civilní ochrany, v možnostech a podrobnosti územního plánu a to zejména s ohledem na zachování a kultivaci veřejných prostranství;
- vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území, jelikož byly zohledněny všechny relevantní požadavky dotčených orgánů, zejména pak požadavky krajské hygienické stanice;
- vychází z poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče, neboť se na tvorbě návrhu územního plánu podíleli odborníci a specialisté z jednotlivých výše uvedených oborů;
- při projednávání návrhu územního plánu 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 byly 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.

Návrh územního plánu byl na základě výsledků projednávání dle § 50 upraven a projednán dle § 52 stavebního zákona. Dle § 52 stavebního zákona uplatnily dotčené orgány svá

stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Městský úřad Tábor., odbor životního prostředí (z hlediska ochrany přírody a krajiny), Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a z hlediska ochrany přírody a krajiny), Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (jako nadřízený orgán), Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor kultury a památkové péče (z hlediska státní památkové péče) uplatnily nesouhlasná stanoviska. Na základě těchto nesouhlasných stanovisek proběhla dohodovací jednání k předkládané problematice. Následně byla uzavřena dohoda – blíže viz spis, kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, kapitola rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění a kapitola vypořádání připomínek. Ostatní dotčené orgány uplatnily souhlasná stanoviska v některých případech s připomínkami, které byly vypořádány.

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

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

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

i) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky plynoucí ze schváleného zadání byly splněny a zadání sloužilo jako podklad pro zpracování návrhu územního plánu Jistebnice spolu s doplňujícími průzkumy a rozborů 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 pěší 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 vody, 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 umísťování 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 BŠM, 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 ČÚZK – <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. Zastavěné území 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 soustředění 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

navracené 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 zámek (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 sídelní 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 transverzální 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 průmyslové 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 remízou 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 povodněmi. 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 povětrnostní vlivy, pomáhají zasakovat dešťové vody do půdy a slouží jako stanoviště pro mnoho živých organismů. Základní management dřevinných solitérů spočívá ve včasném ozdraveném a výchovném řezu a popř. cílené výsadbě nových jedinců odpovídajícím charakteru krajiny a významu místa.

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, reliktů 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, svažité 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 stanovištěm pro četné druhy rostlin a živočichů.

Kromě estetických a přírodních charakteristik lze v daných krajinných segmentech nalézt i historický odkaz. Menší půdní bloky dělené linií krajinou 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 zprůtrháno sepětí rurálního sídla s otevřenou zemědělskou krajinou.

Menší sídlo Orlov má jasně definovanou návesní strukturu čokkovité 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 říčka 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 Svořiz 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 záhumních 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 postupné 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 doznává 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 přetrhl 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 živичného 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 charakteristicky 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, dominantnostmi, 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 maticí 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, členění 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 snoubit 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 dřezozpracujícího 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 nerušící 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 suburbií, které jsou zdrojem amorfní 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.

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 splnutí 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 rybniční 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 zelení 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 „Koncept 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 umisťovat 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 Úvozní 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 zastavěné 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 Hůrky je v sídle soustava více protáhlých veřejných prostranství. V Božejovicích a částečně i ve Vlášenicích lze jako kvalitní veřejná prostranství vymezit záhumní komunikace, které zokružovávají 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 přístupnost sídla, jelikož jejich součástí může být i pozemní komunikace. Důležitá veřejná prostranství tvoří pěší průchody v sídlech (soudky, záhumní 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, Šrejborec, 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. Přímě 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 (krajinářskou) 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 výrobní 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 nepřijatelné umisťovat stavby mobilních domů, chat 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. Část stávajícího golfového hřiště nevyhovuje potřebám a bezpečnosti na hrací ploše. Důvodem pro optimalizaci je problematické místo stávajících jamek č. 16 a 17 – protiběžnost jamek ohrožuje samotné uživatele hřiště, jamky se nachází v prostoru velkého převýšení. Po zvážení všech možností

optimalizace hřiště včetně majetkových poměrů v území, bylo zvoleno jako jediné reálné řešení směřování rozvoje severně od stávajícího hřiště zejména na pozemky p. č. 546, 547/5, 547/6, 548/1, 548/3, 549/1, 568/7, 568/9, 569/2, 570/2 k. ú. Cunkov. Jelikož je stávající golfové hřiště uvnitř nadregionální biocentra, je nutno k tomuto rozšíření přistupovat velmi citlivě s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny. V rámci využití širšího území je možné navrhnout rozšíření golfového hřiště na uváděné pozemky, avšak za podmínky minimalizace dopadů na vymezené nadregionální biocentrum. V navazujících řízeních je nutné redukovat dopady na funkce biocentra pomocí dalších opatření, kterými může být rozčlenění hrací plochy přírodně blízkými prvky, tvorba přechodových zón mezi přírodními a sportovními plochami (ekotony), revitalizace území nahrazovaných jamek (nejlépe smíšený porost charakteru lesa odpovídající původní skladbě), využívání přírodních prostředků pro údržbu ploch, minimalizace výrazných změn konfigurace terénu, minimalizace vlivů na vodní režim v krajině apod. V konečném důsledku by uvnitř biocentra nemělo docházet k vytváření izolovaných přírodních enkláv, které by již nedokázaly komunikovat se zbytkem biocentra nebo dalším navazujícím ÚSES. Skrze přírodní prvky by měla být v maximální možné míře zajištěna funkčnost dotčené části biocentra nejen z pohledu trvalé existence druhů, ale také jejich migrace napříč biocentrem. Vymezené biocentrum není na základě tohoto záměru zmenšeno. Je zachována překryvná funkce biocentra, která je prioritní.

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 biotop 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 této 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 Vlásenice u Makova, Božejovice (s částí k.ú. Drahnětice) 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, obrysovým 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. Síť 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 Vavřišovci.

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 vymezit 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 Chadímku, LBC 11 Smolík, LBC 12 Šřejborec, LBC 13 Podol, LBC 14 Horšín, 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 Petříkovického 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 Horšín – 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 LBK 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 LBK 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.

- LBK 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 hygrofilního 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 hygrofilního ÚSES na říčce Smutné a mezofilní větve tvořené lokálním biokoridorem LBK 2. Z tohoto biocentra je větev následně trasována lesním okrajem do biocentra NRBC 54.

Větev LBK 3 Říčka Smutná – Větev je vymezena jako hygrofilní (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.

- LBC 3, LBC 3, LBC 7, LBC 9, LBC 10: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Lokální biokoridor LBC 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 hygofilního 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 LBC 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 k říčce 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.

- LBC 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 hygofilní polohy (mj. křížení s nivou potoka Olší), bylo přistoupeno k úpravě trasování větve LBC 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 hygofilního 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 LBC 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 hygofilní na Oltyňském potoce. Na Oltyňském potoce bylo současně nutné zajistit splnění minimálního prostorového parametru na max. délku lokálního biokoridoru 2 km.

Větev LBC 5 Přítok Petříkovického potoka – Větev je vymezena jako hygofilní (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 hygrolilní větev LBK 20 (bezejmenný přítok Smutné) vymezena dvě samostatná biocentra. Agregací původních biocenter bylo vymezeno biocentrum LBC 6, které se nachází na křižení obou cest.

Větev LBK 7 Křivošínský potok – Větev je vymezena jako hygrolilní (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 hygofilní (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 hygofilní (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 hygofilního ÚSES (v tomto k.ú. dochází k vložení nové mezofilní větve ÚSES LBK 14 a současně k propojení s hygofilním 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 hygofilní (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 hygofilní (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.

- LBK 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 LBK 11. Biokoridor RBK 314 byl vymezen do souběhu s potočnou nivou do sušších poloh. V místě křížení mezofilního a hygofilního 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 LBK 12 Leštinský potok – Větev je vymezena jako hygofilní (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.

- LBK 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 LBK 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 vlhčí 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.

- LBK 13, LBC 13, LBC 25: Skladebné části byly zpřesněny dle katastrální mapy a dle aktuálního stavu v území. Nad samotou Ludvíkov byl biokoridor LBK 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 LBK 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 odchýlně 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 Vavřišovci – 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 hygrofilním 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 Vavřišovci).

- 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 Drahňetice 2, které může být v budoucnosti ještě otevřeno.

Biokoridor LBK 19 Horšín - 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 biocentra 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, Vlásenice 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 zpracovány 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 vybřežení). Smutná je v sídle dále dotována Křivošínským potokem, v místě soutoku je proto záplavové území větší.

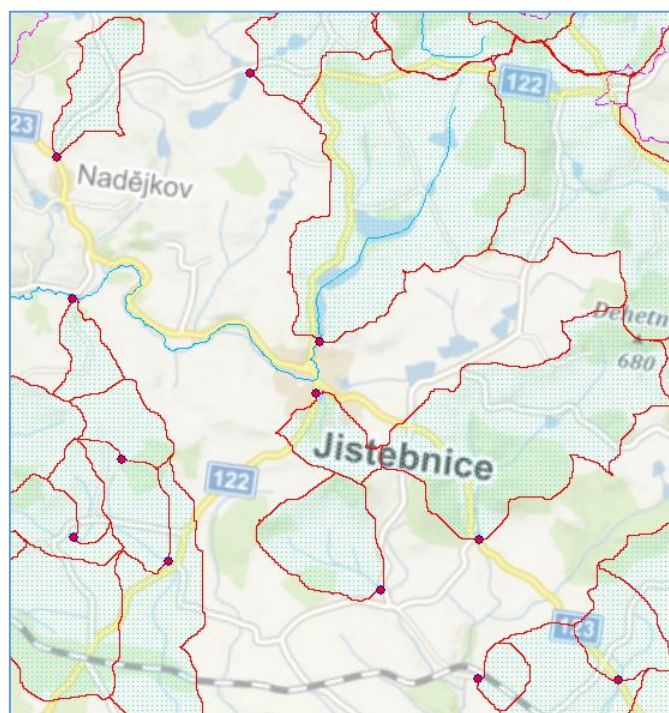
V záplavových územích včetně aktivních zón je proto nutné důsledně respektovat příslušná ustanovení vodního zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, usměrňujících chování v těchto ohrožených lokalitách.

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

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

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

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezování ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“ S odkazem na tato ustanovení považujeme zobrazování některých jevů v územním plánu za nevhodné. Tyto jevy jsou pak součástí ploch s jiným způsobem využití. Plochy nelze v žádném případě ztotožnit s druhy pozemků. Proto menší vodní plochy, byť vedené v katastru pozemků jako druh pozemku „vodní plocha“, nejsou v 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. Umísťování 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 nenaplní atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

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

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

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

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

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

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

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

zelen – 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 odstavec

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 nepřipustném 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 zatravňovacích 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 nesměřuje 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. Rekreční 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 výroby 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 nepřípustném 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 – patřící 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 s ním 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 umístování stavebních záměrů občanského vybavení omezeno pouze na **sakrální a pietní využití** pozemků. Odtud je odvozen i **hlavní (převažující) způsob využití**.

Přípustné využití:

sakrální stavby

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

hřbitov

viz předchozí odstavec

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

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

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

zeleně

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které v tomto případě dotváří okolí zámku. Zeleně je v ploše zásadně převažující.

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

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 – 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.)

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 povolujícím 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 přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

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

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

oplocení

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

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.) viz ploch 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 OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ - ZO

Projektant využil možnosti § 3 odst. 4 vyhlášky 501 a stanovil na základě metodiky plochu s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky 501.

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 zeleně – zeleň ochranná a izolační zásadním způsobem převládá zeleň. Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající zeleň a vhodně ji doplnit další zelení s funkcí zmírnění negativních vlivů z „rušící“ plochy (např. výroba a skladování) na plochu „rušenou“ (např. bydlení). Zeleň ochranná a izolační by měla plnit funkci nejen zmírnění negativních vlivů, ale i minimalizace negativních pohledů.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy, jsou odůvodněny v plochách veřejných prostranství v popř. plochách smíšených obytných

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 širší možností využití, které vycházejí z tradičního vnímání a užívání venkovského sídla – spojení bydlení se zemědělstvím a dalšími doplňujícími činnostmi, které se odehrávali 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 možnostmi 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 administrativa – 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 dokoňponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

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

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

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:

nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení – (§ 1013 zákona č. 89/2012 Sb.) např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Viz následující 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 umísťování 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 nepřipustné, 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 umisťovat, pokud je plocha pro obchodní prodej větší než 200 m², neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

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

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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) – 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 střechách 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 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.

skladování odpadů – všechna tato využití jsou nepřipustná jako hlavní činnosti, jako vedlejší činnosti související s přípustným využitím nejsou nepřipustná – 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 umístění 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 nepřípustné), 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 areálů 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 zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň 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 umisťování 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 umisťování 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 umisťovat 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 nepřipustného využití, resp. z vyloučení činností umožněných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nepřipustné 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 nevytloučí. 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. Změny v území nadmístního významu, které nesplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd.

Podmíněně přípustné využití

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

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

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

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

Nepřípustné využití

změna druhu pozemku na zahrada

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahradu ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřipustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit 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.)

Nepřipustné je umísťování 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 umísťování 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 nepřipustná 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 nejnútnejší případy.

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

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

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

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje obor jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z oborů 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 nepřípustné 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 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. Kompenzační opatření v územním plánu se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“. V rámci procesu pořízení nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

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. Obecně deklarovaná 4letá lhůta je krátká. Zpráva o uplatňování územního plánu se zpracovává cca za 4 roky, a pokud by zpráva zhodnotila, že pokračování podmínky územní studie je zapotřebí prodloužit, mohla by podmínka územní studie do vypracování změny územního plánu pominout a tím by byl ztracen smysl územní studie vyřešit problematiku území. Šestiletá lhůta je tak přiměřená vzhledem k požadavkům právních předpisů. 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.

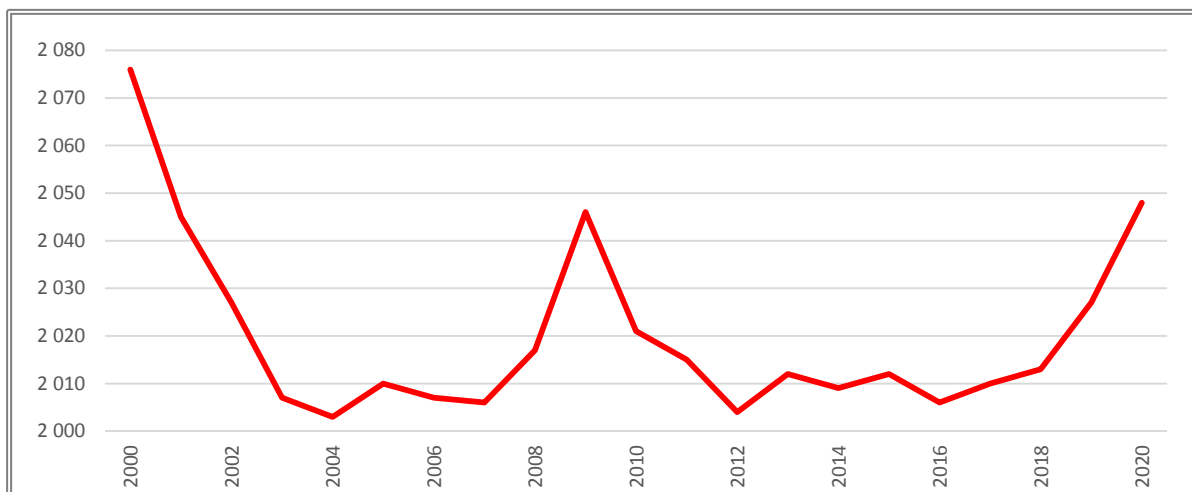
Zastavěné území je využíváno účelně. Přednostně je k zastavění umožněno využívat volných pozemků v zastavěném území, stavebních proluk a některých ploch získaných zbořením přežlých budov a zařízení. S rozvojem zastavěného území je spojen i rozvoj veřejné infrastruktury (zejm. veřejných prostranství), 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 bytu 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 možností 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.

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
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	
BI-5	bydlení	1,9226	1,9226					0,0000	NE	ANO	NE	
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	
BI-10	bydlení	0,5886	0,5886					0,0000	NE	NE	NE	
BI-11	bydlení	0,7462	0,2597		0,4865			0,0000	NE	NE	NE	
BI-12	bydlení	1,1347	1,1347					0,0000	NE	ANO	NE	
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	

OX-1	občanské vybavení	0,0609			0,0609			0,0000	NE	NE	NE	
OX-2	občanské vybavení	0,1126	0,0814			0,0312		0,0000	NE	NE	NE	
O - celkem	občanské vybavení	0,8398	0,5222	0,0000	0,1199	0,0312	0,1665	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	
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	
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	
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	
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-24	veřejná prostranství	0,0247	0,0247					0,0000	NE	NE	NE	
PX-25	veřejná prostranství	0,0438		0,0244			0,0194	0,0000	NE	NE	NE	
PX- celkem	veřejná prostranství	2,6799	1,0718	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	
ZZ-4	zeleň	0,0423	0,0423					0,0000	NE	NE	NE	
ZZ-5	zeleň	0,0870					0,0870	0,0000	NE	NE	NE	
ZZ-6	zeleň	0,1348	0,0978			0,0370		0,0000	NE	NE	NE	
ZZ-7	zeleň	0,1842	0,1008				0,0834	0,0000	NE	NE	NE	
ZZ-8	zeleň	0,0393	0,0393					0,0000	NE	NE	NE	
ZO-1	zeleň	0,3355	0,3355					0,0000	NE	NE	NE	
ZO-2	zeleň	0,8420	0,8420					0,0000	NE	ANO	NE	
ZO-3	zeleň	0,1862			0,1862			0,0000	NE	ANO	NE	
ZO-4	zeleň	0,1483		0,1483				0,0000	NE	NE	NE	
ZX-1	zeleň	0,0157	0,0157					0,0000	NE	ANO	NE	
ZX-2	zeleň	0,0291			0,0136		0,0155	0,0000	NE	NE	NE	
ZZ - celkem	zeleň	2,9489	1,4734	0,8373	0,2660	0,0585	0,3137	0,0000				
SV-2	smíšená obytná	0,7126		0,7126				0,0000	NE	ANO	NE	
SV-3	smíšená obytná	0,5980	0,5980					0,0000	NE	ANO	NE	

SV-4	smíšená obytná	0,5675					0,5675	0,0000	NE	NE	NE	
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	
SV-8	smíšená obytná	2,8572	2,8413		0,0159			0,0000	NE	ANO	NE	
SV-9	smíšená obytná	0,5078	0,5011	0,0067				0,0000	NE	NE	NE	
SV-10	smíšená obytná	0,1924	0,1635				0,0289	0,0000	NE	NE	NE	
SV-12	smíšená obytná	0,4448					0,4448	0,0000	NE	NE	NE	
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	
SV-18	smíšená obytná	0,2750			0,2750			0,0000	NE	NE	NE	
SV-19	smíšená obytná	0,3081	0,0991			0,2090		0,0000	NE	NE	NE	
SV-20	smíšená obytná	0,1779		0,0613	0,0692		0,0474	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	
SV-25	smíšená obytná	0,3659		0,3659				0,0000	NE	NE	NE	
SV-27	smíšená obytná	0,1755		0,0283			0,1472	0,0000	NE	NE	NE	
SV-28	smíšená obytná	0,1266					0,1266	0,0000	NE	NE	NE	
SV-33	smíšená obytná	0,0954		0,0954				0,0000	NE	NE	NE	
SV-34	smíšená obytná	0,1597			0,1597			0,0000	NE	ANO	NE	
SV-35	smíšená obytná	0,1402	0,1402					0,0000	NE	NE	NE	
SV-36	smíšená obytná	0,3896			0,3896			0,0000	NE	NE	NE	
SV-38	smíšená obytná	0,2170					0,2170	0,0000	NE	NE	NE	
SV-39	smíšená obytná	0,0665	0,0665					0,0000	NE	NE	NE	
SV - celkem	smíšená obytná	14,5695	5,8113	3,0321	3,2748	0,2090	2,2423	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	
VL-2	výroba a skladování	1,2079	0,6901		0,5178			0,0000	NE	ANO	NE	
VL-3	výroba a skladování	0,1474			0,1474			0,0000	NE	NE	NE	
VL-4	výroba a skladování	0,1474	0,1474					0,0000	NE	ANO	NE	
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	3,6198	3,6198					0,0000	NE	ANO	NE	
VZ-5	výroba a skladování	0,2208	0,2208					0,0000	NE	ANO	NE	
VZ-7	výroba a skladování	0,1329	0,1329					0,0000	NE	ANO	NE	
VZ - celkem	výroba a skladování	9,0549	5,8546	1,5837	0,9156	0,0000	0,7010	0,0000				
CELKEM		41,0429	22,5430	5,6471	5,4583	0,2999	7,0946					

Pro nezemědělské účely není možné ve správním území města Jistebnice z urbanistického hlediska použít pouze nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků, proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Projektant tedy vymezuje zastavitelné plochy v souladu s cíli a úkoly územního plánování 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 zábory, jak je výše uvedeno, zásadně nenavýšují – viz tabulky výše.

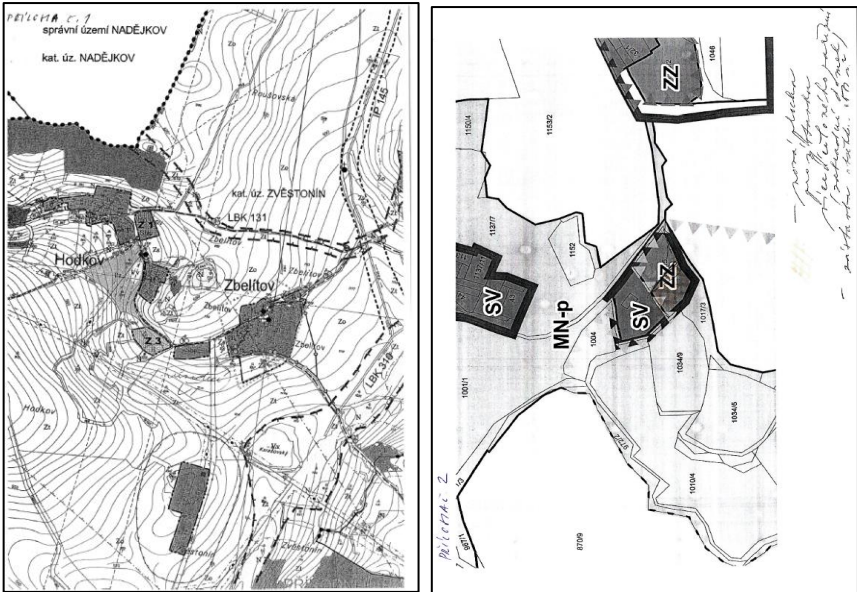
zdůvodnění předpokládaného záboru PUPFL

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 severozápadně od 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

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK – uplatněných dle § 52 stavebního zákona			
č.	podatel námitky	námítka	návrh rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění
1.	Eduard Klezla Hodkov 13 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Námítka se týká pozemku parc. č. 1006/5 v k.ú. Zvěstonín. Pozemek je v návrhu uveden v ploše ZZ, požadují ho zařadit do plochy SV z důvodu plánované výstavby zahradního domku (víceúčelového zařízení) pro potřeby stávajícího rodinného domu. Stavební materiál domku - kámen. Domek bude obsahovat společenskou místnost s krbem, sociálním zařízením a kuchyňským koutem. Stavba bude napojena na elektřinu, vodu a odpady. Zastavěná plocha do 50 m². Odůvodnění: Požaduji uvedenou změnu z důvodu výše plánované výstavby. Pozemek jsem kupoval s tím, že je na něm možná zástavba (viz příloha č. 1 - původní vymezené zastavěné území). Všechny stavební záměry nebylo možno realizovat dříve a netušil jsem, že se podmínky pro výstavbu v dohledné době takto razantně změní. Výstavba by byla tímto definitivně znemožněna. Zástavbu plánuji v části pozemku viz příloha č. 2. Požaduji posunout hranici krajinářsky hodnotného území mimo mojí plánovanou zástavbu. Přílohy: č. 1 - původní vymezené zastavěné území č. 2 - situace s vyznačenou částí pro plánovanou zástavbu	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Lokalita Na pěkné vyhlídce se nachází mezi sídly Zbelítov a Hodkov. V minulých letech byla v solitérní poloze vůči oběma sídlům realizována výstavba jednoho rodinného domu. Jak samotný název lokality napovídá, jedná se o hodnotný prostor, který je v řešení územního plánu zdůrazněn stanoveným krajinářsky hodnotným územím. Jedná se o hodnotné segmenty krajiny malého měřítka odkazující na tradiční zemědělské využívání území, které spoluutvářejí harmonickou krajinu Jistebnicka. Pro vymezení hodnoty bylo zvoleno jako hlavní kritérium měřítko krajiny. Jde tedy o takové krajinné segmenty, kde jsou bloky zemědělské půdy, využívané často jako pastviny a louky, hojně členěny liniíovou krajinnou zelení a doplněny menšími remízky či shluky dřevin. Utvářejí tak krajinu menšího měřítka, která je pro Jistebnicko typická. 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, svažité 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 stanoviště pro četné druhy rostlin a živočichů. Kromě estetických a přírodních charakteristik lze v daných krajinných segmentech nalézt i historický odkaz. Menší půdní bloky dělené liniíovou zelení odkazují na tradiční členění zemědělské půdy (plužiny), které se zde podařilo zachovat. Obecně je možno konstatovat, že zastavování prostoru mezi sídly je z hlediska zachování hodnot a uspořádání území nežádoucí. To

		 <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	odpovídá prioritám územně plánovací činnosti - omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Pro lokalitu typické dálkové pohledy do hodnotné krajiny byly částečně narušeny již výstavbou rodinného domu. To je důvodem stabilizace pozemku, na kterém vyrostl rodinného domu, garáže a souvisejícího pozemku p. č. 1006/1 k. ú. Zvěstonín jako plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské s výměrou cca 2000 m². Sousední pozemek p. č. 1006/5 jako plocha zeleně - zeleň – zahrady a sady doplňuje využití stavby hlavní, resp. plochy smíšené obytné, se stanovenými podmínkami využití včetně možnosti umístění doplňkových staveb. Využití pozemku akcentuje jeho zahrnutí do krajinařsky hodnotného území.
2.	Ing. Eva Nehonská Švermova 327 391 02 Sezimovo Ústí	Po telefonickém předjednání s panem starostou dávám tímto připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 7.4.2022 na webové stránce Města Jístebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 655 v k.ú. Vlásenice u Makova [689998] Část pozemku je v návrhu uvedena v ploše: Z33 (SV-9 plocha smíšená obytná, ZZ-4 plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady, PX-13 plochy veřejných prostranství) Žádám o přehodnocení návrhu plánu a zařazení větší části mého pozemku do plochy Z33 (SV-9 plocha smíšená obytná, ZZ-4 plochy zeieně - zeleň - zahrady a sady) než je tomu v aktuálně zveřejněném návrhu, logické by bylo zarovnání do úrovně hranice stávajícího	NÁMITCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Plocha SV-9 bude vymezena tak, aby v severní části pozemku p. č. 655 dosahovala výměry 1500 m². Zbýlá jižní část zastavitelné plochy Z33 na pozemku p. č. 655 zůstane vymezena jako plocha ZZ. Pořizovatel se ztotožnil s názorem podatele námítky, že rozšíření plochy smíšené obytné nenaruší veřejné zájmy v území a umožní komfortnější umístění rodinného domu v rámci vymezené plochy. Současně upozorňuje, že tím nejsou dotčeny veřejné zájmy posuzované v navazujících řízeních.

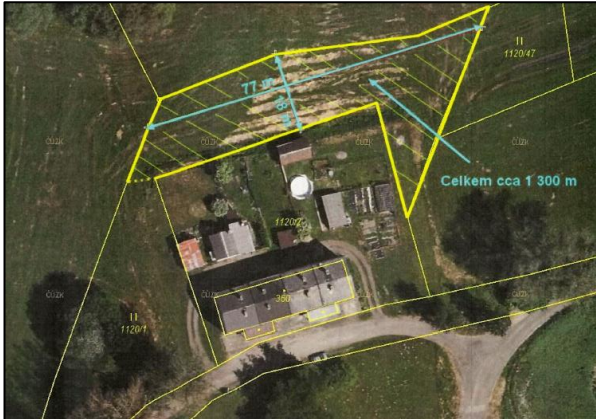
	zastavěného území. Zbývající část pozemku parc. č. 655 prosím zahrnout do plochy ZZ - zeleň - zahrady a sady. Odůvodnění: V původní verzi územního plánu (zveřejněném 18.5.2021) byla na parc. č. 655 plocha pro výstavbu (SV-9) vymezena ve výměře cca 2 000 m². K této verzi územního plánu jsem podala připomínku se žádostí o rozšíření částí SV-9 a to ideálně až do úrovně hranice zastavěného území - to je ke špičce pozemku na parc. č. 696. Zbylou část pozemku jsem žádala začlenit do plochy ZZ. V nové verzi územního plánu pro veřejné projednání (zveřejněné 7.4.2022) však plocha nebyla zvětšena, ale naopak podstatně zmenšena. V nové verzi územního plánu plocha pro výstavbu (SV - 9) činí pouze 497 m². Na tak „úzké nudli“ se toho na venkově nedá moc smysluplně realizovat. Je to, i vzhledem k předešlému jednání, z mého pohledu nelogický a velmi omezující návrh. A to jsem ještě nezjišťovala odstupové vzdálenosti od ostatních sousedních pozemků. Velká část pozemku na parc. č. 655 leží bezprostředně na hranici zastavěného území. Podél celé východní hranice je pozemek zcela přístupný a dostupný obecní cestou, na kterou navazuje právě zastavěné území. U sousedního pozemku byla v minulosti provedena příprava na připojení na elektrickou síť. O zřízení elektrické přípojky se zasloužil můj otec. Na pozemku parc. č. 657, který spoluvlastníme s bratrem se nachází pramen pro výhledovou studnu. Žádám vás proto o projednání úpravy návrhu územního plánu tak, aby se plocha pozemku pro stavební účely rozšířila na úroveň stávajícího zastavěného území, ideálně ke špičce pozemku na parc. č. 696, a zbylá část pozemku byla vyčleněna jako zahrada a sad (jak jsem ostatně již	
--	--	--

		žádala v předešlé připomínce). V textové části návrhu vašeho územního plánu je na str. 19 uvedena tato podmínka k využití plochy Z33: - výměra stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní v ploše SV <u>nesmí být menší než 1 500 m²</u> Není nutné se tedy ani obávat, že by na ploše mého pozemku mohl v budoucnu vzniknout nějaký „satelit“ (informace od zpracovatele ÚP). Touto změnou nedojde k narušení rázu obce ani krajiny. Naopak bude plocha zastavěného území logicky navazovat na stávající stavební pozemky a zahrady naproti mému pozemku. Závěrem, prosím, dovolte vyjádřit můj nesouhlas s aktuálním návrhem územního plánu, Nerozumím tomu, proč na mém pozemku v průběhu zpracování návrhu ÚP vzniklo tolik odlišných variant. A už vůbec nerozumím tomu, proč je pro mne každá další varianta horší než ta předchozí. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
3.	Jiřina Bláhová Dražice 199	Podávám námítku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 7. 4. 2022 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 944/1 v k. ú. Chlum. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: 18 761 m² požaduji ho zařadit do plochy: RI – individuální rekreace Odůvodnění: Předchozí územní plán tento pozemek zahrnoval, a proto jsme 	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Rozlehlé správní území města je tvořeno zejména severně od centrálního sídla Jistebnice menšími sídelními celky, samotami, rekreačními lokalitami, solitérní zástavbou a dalšími urbanizovanými částmi krajiny. Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka. Rozvoj v lokalitě Kaplice je z hlediska uspořádání území nepřipustný. Dalším důvodem nerozvoje je absolutní absence veřejné infrastruktury. Pokud by byl rozvoj umožněn, byl by vytvořen neodůvodnitelný tlak na veřejné rozpočty. Snahou je zabránit další urbanizaci v lokalitě a předejít tak vytvoření nového sídelního útvaru ve správním území.

		předpokládali, že v tomto úz. plánu alespoň část bude navržena. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
4.	Ing. Jarmila Grňáková Leskovická 2661 Tábor 390 03	Podávám připomínku (námítku) k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 55/14 v k. ú. Pohoří u Jistebnice 661201 . Pozemek je v návrhu uveden v ploše: 1 577 m ² požaduji (např. zařadit do plochy, mám záměr): změnu způsobu využití a druhu pozemku Odůvodnění: Žádám o změnu územního plánu pro výše zmíněnou parcelu a to způsob využití a druhu pozemku se záměrem možnosti výstavby objektu k bydlení. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Rozvoj sídla Pohoří je od prvopočátku směřován do severozápadní části, kde je vymezena s ohledem na význam a postavení sídla ve struktuře osídlení, kapacitní zastavitelná plocha. Návrh na nový směr rozvoje je zcela novou informací, kterou je možno prověřit v územně plánovací dokumentaci až po alespoň částečném využití již navržených rozvojových ploch. V tuto chvíli by se jednalo o koncepční překročení přirozené hranice v podobě stávající pozemní komunikace (silnice III/13132).
5.	Ing. Pavel Kozák Ke Karlovu 1952/12 Nové Město 120 00 Praha 2	údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva – číslo parcely: 1179/1, 1267, 1042, 1043/7, 1047/2 číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: 564, Orlov u Jistebnice text námítky – jakým způsobem budu dotčen/a: Žádáme o vrácení uvedených ploch zpět do SV – Plochy smíšené obytné. Odůvodnění: Uvedené plochy 1179/1, 1267, 1042, 1043/7, 1047/2 v katastrálním území Orlov u Jistebnice přiléhaly k hranici zastavěného území a bylo tak možné na nich stavět. Po novelizaci stavebního zákona není toto možné, což jsme nezaregistrovali a měli už na uvedených pozemcích záměr stavět. Tato změna také výrazně snížila tržní hodnotu pozemků. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Menší sídlo Orlov má jasně definovanou návesní strukturu čokovitě návsi, s převážně štítovou orientací usedlostí k veřejnému prostoru. V 2. polovině 20. století bylo sídlo rozvinuto západním směrem podél historické komunikace a severně vznikly nové výrobní haly s novou komunikací. 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. Rázovité sídlo 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. Potencionální možnost zastavění pozemku v souvislosti s rozhodováním v území na základě vymezení zastavěného území není relevantní pro jeho posouzení v návrhu územního plánu.

6.	Jan Novák Husinecká 2067 390 02 Tábor	Podávám připomínku (námitku) k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 411/3 v k. ú. Orlov u Jistebnice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: RBK 313 požaduji (např. zařadit do plochy, mám záměr): SV navrhované Odůvodnění: Žádám o zrušení vložení pozemku 411/3 do RBK 313 z důvodu, že pozemek je na katastrálním úřadu veden jako zahrada a jako zahrada je užíván. Pozemek je napojen na starou obecní cestu, je oplocen již 50 let, na pozemku je studna a rozvod vody, je zde přípojka elektřiny a stojí zde včelník. Také žádám o vložení pozemku do SV navrhované. Chtěl bych zde postavit malý vesnický domek, kde bych bydlel se svou rodinou. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Je nutno přisvědčit podateli námítky, že pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Avšak jeho poloha uvnitř regionálního koridoru není slučitelná s návrhovou plochou pro rozvoj obytné funkce. Vymezení regionálního biokoridoru je zpřesňováno na základě zásad územního rozvoje. Pozemek p. č. 411/3 je uvnitř regionálního biokoridoru, jehož funkce je upřednostněna před ostatními funkcemi v území.
7.	Bc. Jitka Sedláčková Klokotská 106 390 01 Tábor	Podávám námitku k návrhu územního plánu zveřejněného v dubnu 2022 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 955/1 v k.ú. Makov u Jistebnice Žádám o rozšíření hranice zastavitelného území na 1 200 m² z důvodu již vyhotoveného projektu a stávajících záměrů k využití pozemku. Současný návrh omezuje plochu určenou k zástavbě zásadním způsobem a komplikuje tak již v dokumentaci vyhotovený stavební záměr. Žádám tedy o zohlednění tohoto a rozšíření stavebního pozemku, nejméně však na 1 000 m², což byla původně schválená plocha k zástavbě zastupitelstvem Města Jistebnice. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Potencionální možnost zastavění pozemku v souvislosti s rozhodováním v území na základě vymezení zastavěného území, resp. zmiňované udělení výjimky, není relevantní pro jeho posouzení v návrhu územního plánu. Část pozemku p. č. 955/1 byla zahrnuta do ploch smíšených obytných s možností umístění rodinného domu na podkladě uplatněné připomínky dle § 50 stavebního zákona. Je tak umožněn umístění rodinného domu či zemědělské usedlosti v souladu s charakterem stávající zástavby, který je reprezentován zejména sousední zemědělskou usedlostí čp. 32. Její stodola při příjezdu do Makova nabízí zachovalé tradiční panorama venkovského sídla. Cílem návrhu územního plánu je umožnit výstavbu na předmětném pozemku, avšak s přihlédnutím k výše uvedeným souvislostem. Zbýlá část pozemku je zahrnuta do ploch zeleně – zeleň – zahrady a sady, což znovu navazuje na uspořádání sousedních pozemků.

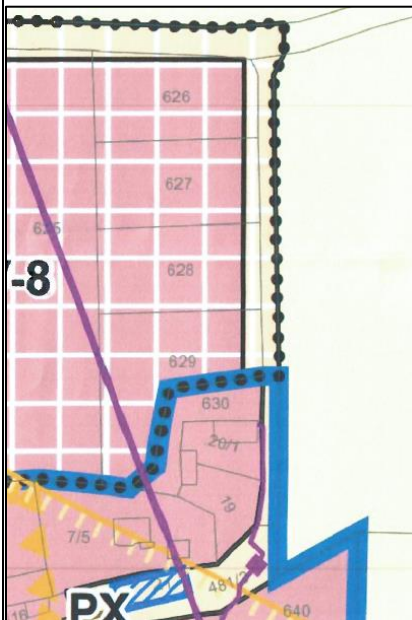
8.	Dana Punčochářová Pavlišovská 2295/8 193 00 Praha 9	Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: parc. č. 1120/1, druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, LV 257, k.ú. Jistebnice, obec Jistebnice, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor Obracím se na vás ve věci žádosti o uplatnění námítky k Návrhu územního plánu Jistebnice. Vlastním pozemek parc.č. 1120/1, trvalý travní porost o celkové výměře 2 712 m² v k. ú. a obci Jistebnice, kterého je v Návrhu územního plánu pro veřejné projednání část pozemku zařazen do kategorie: BI – plochy bydlení – bydlení individuální – a část pozemku zařazen do kategorie AZ – plochy zemědělské. Žádám a zároveň vás tímto prosím touto námítkou o přehodnocení vašeho návrhu, a to o zařazení celého pozemku parc. č. 1120/1 do kategorie: BI - plochy bydlení - bydlení individuální Odůvodnění: Část pozemku parc. č. 1120/1 byla v Návrhu územního plánu pro veřejné projednání přesunuta do BI - plochy bydlení - bydlení individuální za což vám velice děkuji. Druhá část pozemku (za bytovkou v ul. Tábořská) byla ponechána v kategorii AZ - plochy zemědělské. V kategorii AZ však nejsou možné žádné stavby a to ani: hospodářské, k bydlení, rekreační a jiné. Nelze ho oplotit stálým oplocením ani není možno z pozemku učinit zahradu. Ba dokonce je takové využití dle „stanovení podmínek ÚP“ přímo nepřípustné. Tudíž ač je tato Část v zastavěné části města Jistebnice a je předpoklad, že bude sloužit minimálně jako příslušenství k BI - plochy bydlení, tak je z praktického hlediska tato část pozemku (cca 1 300 m²) pro mě jako vlastníka prakticky nevyužitelná.	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE K návrhu územního plánu projednávanému dle § 50 stavebního zákona byla podatelem námítky uplatněna připomínka, které bylo v části požadující umožnění výstavby jednoho rodinného domu vyhověno – vymezena plocha bydlení – bydlení individuální cca 1350 m². Zbýlá severní část pozemku obepínající sousední bytový dům byla ponechána v plochách zemědělských. Obdobně částečně bylo vyhověno požadavku na zastavění sousedních pozemků zejména p. č. 1120/48. Do partií severně od stávajícího bytového domu bylo zachováno využití nezastavěného území. Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání v sídle Jistebnice vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
----	--	--	--

		Další možnost využití této části pozemku je tuto část geometricky oddělit, zřídit příjezdovou cestu a využít tuto plochu k bydlení s výhledem na rybník Smolík. Tato část přímo nabádá k tomu, aby zde byl menší domek, ekologická stavba, srub nebo dřevostavba.  V době podání mé Připomínky nebylo se zařazením pozemku parc. č. 1120/1 v územním ptánu jako BI - plochy bydlení počítáno. Připomínku jsem podávala v domněnce, že je záměr zřizovatele ponechat proluku ve výhledu směrem k rybníku Smolík. Od té doby se však změnila podmínky a to zejména podmínky sousedních pozemků a to celou situaci podstatně mění. Proto prosím o rozšíření stávajícího návrhu a to převedení celého pozemku parc. č 1120/1 do kategorie: BI - plochy bydlení - bydlení individuální, což bylo i záměrem již mnou podané Připomínky. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
9.	Lucie Kočvara Čekalová Krásná vyhlídka 313	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice a prosím o posouzení možnosti zahrnutí	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Rozlehlé správní území města je tvořeno zejména severně od



	390 01 Tábor	pozemku mezi stavební. Připomínka se týká pozemku parc. č. 680/15 v k.ú. Jistebnice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ - zemědělské plochy, požadují ho zařadit do plochy: SV - smíšené obytné venkovské nebo jakékoliv plochy s možností výstavby, klidně i rekreační objekt Odůvodnění: Uvedený pozemek jsem si pořídila před 10 lety, za tehdy kupní cenu odpovídající stavebnímu pozemku a to i s informací, že se na pozemku dá stavět. Mým tehdejším záměrem bylo postavit chalupu k rekreačnímu využití s tím, že do budoucna budeme dům užívat trvale. Změnou okolností v osobním životě ale nedošlo k okamžité realizaci. Následně došlo k tomu, že pozemek se stal ze strany obce nezastavitelným a já se snažím od roku 2016 dostat informaci, jak pozemek vrátit zpět k možnosti zastavění. V průběhu let jsem podala i žádost o zahrnutí pozemku do ÚP, bohužel k tomu nedošlo a já mám v současné době asi nejdražší ornou půdu v republice. V bezprostřední blízkosti mého pozemku stojí původní objekt pro bydlení, č. p. 242, přes silnici jsou vystavěny stavby a můj pozemek slouží jako „parkoviště“ pro vlastníky uvedených. Nebylo by, prosím, možné, aby byl i pozemek 680/15 stavební? <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	centrálního sídla Jistebnice menšími sídelními celky, samotami, rekreačními lokalitami, solitérní zástavbou a dalšími urbanizovanými částmi krajiny. Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka. Rozvoj v lokalitě Kaplice je z hlediska uspořádání území nepřipustný. Dalším důvodem nerozvoje je absolutní absence veřejné infrastruktury. Pokud by byl rozvoj umožněn, byl by vytvořen neodůvodnitelný tlak na veřejné rozpočty. Snahou je zabránit další urbanizaci v lokalitě a předejít tak vytvoření nového sídelního útvaru ve správním území.
10.	Božena Tesařová Vlásenice 9 391 31 Jistebnice	<u>Věc - námitka č. 1 k návrhu územního plánu Jistebnice – návrh pro veřejné projednání</u> Jako vlastník pozemků p. č. 626, p. č. 627, p. č. 628 a p. č. 629 v k. ú. Vlásenice u Makova žádám o změnu návrhu územního plánu Jistebnice. Výše uvedené pozemky byly zahrnuty do návrhové plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (plocha SV), s čímž souhlasím. Zároveň ale byly pozemky zahrnuty do plochy Z34 – SV-8, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, s čímž nemohu souhlasit, neboť jsem již provedla parcelaci s ohledem na mé budoucí záměry a je zcela jasně patrné, jak mohou být pozemky napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu, případně na veřejné prostranství. Zároveň návrh plochy PX-12 (plochy veřejných prostranství – vybraná	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Stávající zástavba sídla Vlásenice, a to i ta novodobější vznikala za určitých podmínek v území. Historická veřejná prostranství tak odpovídala potřebám doby, např. průjezd povozu, a v žádném případě není možné od nich odvíjet požadavky na plánovanou výstavbu. Pozemky v majetku podatele námítky jsou v současné době součástí nezastavěného území. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda. Tomu také odpovídá jejich evidence ve veřejném registru půdy, kde jsou součástí obhospodařovaného půdního bloku. Argumentace podatele námítky o účelovém uspořádání pozemků v rámci pozemkových úprav je tudíž lichá, neboť naplní pozemkových úprav není vymezování pozemků pro zástavbu rodinnými domy. Jak sám podatel námítky uvádí, šíře sousedícího pozemku vedeného

veřejná prostranství jiná, kde je rovněž stanovena podmínka zpracování územní studie), nerespektuje dle výkresů ÚP založené stávající veřejné prostranství – uliční čáru, což je patrné např. u pozemku p.č. 630 v k.ú. Vlásenice u Makova viz. příloha č. 1, kde je šíře veřejného profilu cca poloviční než v návrhu ÚP (cca 6 m vs cca 12 m), přičemž pozemek p.č. 630 v k.ú. Vlásenice u Makova je využíván a z části oplocený až ke stávající komunikaci. Zároveň navazující rodinný dům na pozemku p.č. st. 20/1 v k. ú. Vlásenice u Makova má jen minimální odstup od pozemku komunikace p.č. 883 v k.ú. Vlásenice u Makova (cca 2m). Kolem těchto pozemků tedy není možné dodržet šíři veřejného prostranství cca 12 m tak, jak je navržena v ploše PX-12 u mých pozemků a v těchto místech by docházelo k nelogickému zúžení na cca poloviční šíři.



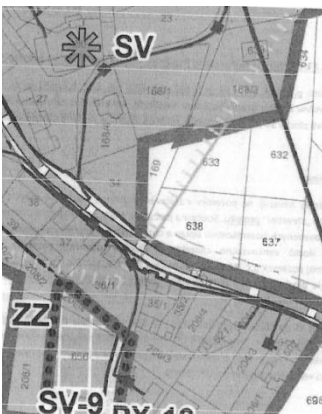
Samotný pozemek p.č. 883 v k.ú. Vlásenice u Makova (dle KN ostatní komunikace), na kterém by měla být navržena hlavní část plochy veřejných prostranství, má šíři cca 6 m. **Žádám tedy, aby nebyla část plochy PX-12 u mých pozemků (stejně jako mé pozemky) podmíněna zpracováním územní studie a dále žádám o změnu šíře vymezené plochy PX-12 v návrhu ÚP tak, aby byla dodržena pouze minimální šíře veřejného prostranství, tedy 8 m ve slysu § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), kde je uvedeno: „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku**

snížit až na 6,5 m.“ V místech, kde není možné dodržet šíři 8 m na pozemku p.č. 883 v k.ú. Vlásenice u Makova se nebráním rozšíření plochy PX-12 na mé pozemky, tedy rozšířit plochu PX-12 cca o šíři 2 m na mé pozemky.

Vzhledem k tomu, že v ploše pro bydlení je možné umisťovat i dopravní

v katastru nemovitostí jako ostatní plocha ostatní komunikace není pro zástavbu pro bydlení dostatečná. Návrh územního plánu vymezuje rozlehlou zastavitelnou plochu cca 3 ha na severu sídla Vlásenice, jejíž součástí jsou i pozemky v majetku podatele námítky. Vzhledem k cílům a úkolům územního plánování není možné v rámci vymezených zastavitelných ploch stanovovat podrobnější rozdělení území. Návrh územního plánu tak koncepčně stanovil plochy pro rozvoj bydlení a po obvodu vymezil plochy veřejných prostranství, které mají zajistit základní obsluhu celé lokality. Proto jejich šíře cca 12 m. Další veřejná prostranství je nutno stanovit až na podkladě podrobnějšího řešení, které má zajistit právě pořízení územní studie. Z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Podmínka pořízení územní studie byla stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složitě rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti této konkrétní zastavitelné plochy je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství spolu s požadavky § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zástavbu několika rodinných domů nelze vytrhávat z kontextu celé zastavitelné plochy. Již před zahájením využívání území je nutné stanovit systémy veřejné infrastruktury a další požadavky na budoucí uspořádání a využívání území.

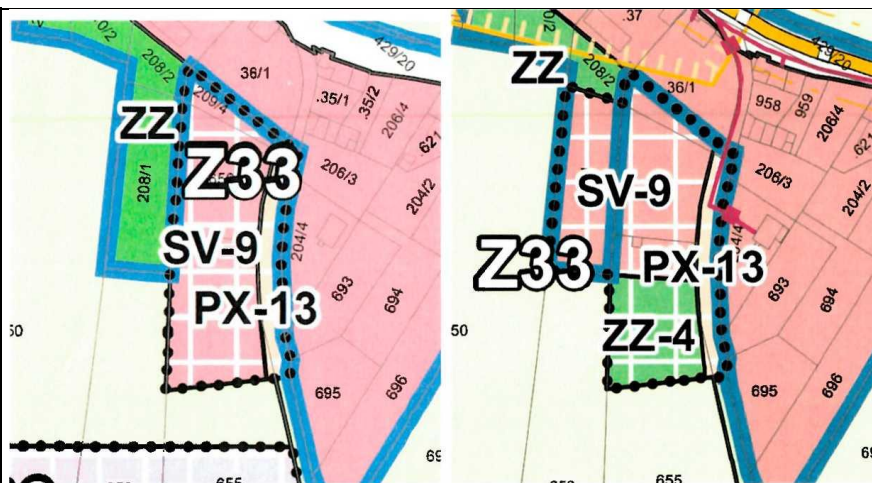
		infrastrukturu, alternativně navrhuji mé pozemky beze zbytku vymezit jako plochu SV bez podmínky zpracování územní studie. Odůvodnění připomínky Současná parcelace mých pozemků byla účelově vymezena v rámci nedávno provedených pozemkových úprav s ohledem na naše budoucí potřeby. Tvar a velikost pozemků je pro nás z hlediska zástavby rodinnými domy ideální. Velikost pozemků byla přizpůsobena lokalitě, tedy charakteru venkovské zástavby, pro kterou jsou typické větší pozemky než např. v plochách bydlení městského charakteru. V lokalitě tak nevznikne „satelitní“ městská zástavba, ale taková zástavba, která bude respektovat charakter stávající venkovské zástavby. Šíře veřejného prostranství 8 m by byla vzhledem k přímé návaznosti volné krajiny dostačující a neměla by tak velký negativní vliv na mé pozemky, jako současně navržená plocha PX-12, která na mé pozemky zasahuje šíří až cca 6m v délce cca 115m, zasahuje tedy přibližně na 500m² mých pozemků. Podmínka zpracování územní studie by pro nás znamenala značné omezení - změna tvaru pozemků, nevymahatelnost pořízení územní studie a její časová, případně i finanční nákladnost. Kromě zmíněného by bylo nejspíše nutné po zpracování územní studie provést novou parcelaci pozemků včetně úhrady nákladů s tím spojených, což by bylo značně nevhodné a k mé tíži. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
11.	Božena Tesařová Vlásenice 9 391 31 Jistebnice	<u>Věc – Námitka č. 2 k návrhu územního plánu Jistebnice – návrh pro veřejné projednání</u> Jako vlastník pozemků p.č. 169, p.č. 638, p.č. 633, p.č. 637, p.č. 632, p.č. 631 v k.ú. Vlásenice u Makova žádám o změnu návrhu územního plánu Jistebnice, konkrétně o zahrnutí výše uvedených pozemků do návrhové plochy SV (návrhové plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské). Odůvodnění připomínky	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání v sídle Vlásenice vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení mimo jiné i na pozemcích podatele námítky. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je nutno poznamenat, že tato lokalita nebyla při zpracování návrhu územního plánu mimo dalších důvodů sledována zejména z hlediska nedostatečné možnosti dopravního napojení. To bylo také jedním z důvodů, proč byl upřednostněn severní směr rozvoje bydlení.

		Výše uvedené pozemky navazují na pozemky v zastavěném území, které jsou zastavěny objekty pro bydlení včetně zahrad a tvoří „stavební“ proluky. Současná parcelace mých pozemků byla účelově vymezena v rámci nedávno provedených pozemkových úprav a chtěli bychom pozemky v budoucnu využít pro stavbu rodinných domů venkovského charakteru. Všechny uvedené pozemky mohou být zpřístupněny přes můj pozemek p.č. 34 v k.ú. Vlásenice u Makova, který je v návrhu územního plánu navržen jako stávající plocha SV a na kterém je stávající sjezd na místní komunikaci (p.č. 452/1 a p.č. 429/20 v k.ú. Vlásenice u Makova).  <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
12.	Jana Komárková Smrkov 4 Jistebnice	Podávám připomínku (námítku) k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 17, 18, 311/1 v k. ú. Orlov u Jistebnice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: požaduji (např. zařadit do plochy, mám záměr): zařadit zpět do plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské Odůvodnění: Vznáším námítku, proti změnám v územním plánu Jistebnice - část Smrkov. Součástí našeho dvora (Smrkov č.4) jsou dvě budovy - obytný dům s hospodářskou částí (st. parcela 17), stodola (st. parcela 18) a pozemky 310 a 311/1. Tyto pozemky jsou součástí jednoho hospodářského celku. Podle návrhu územního plánu je nově celá parcela 18, pozemek před ní 311/1 i část parcely 17 zahrnuta do plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady (zz). Aktuální návrh územního plánu znemožňuje v budoucnu jakékoliv změny v hospodaření na těchto pozemcích. Mým synům je v současné době 22let a až dokončí školu a budou zde hospodařit, mají vlastně polovinu dvora nepoužitelnou k čemukoliv jinému než sečení trávníku <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Sídlo Horní Smrkov představuje typ malého shlukového sídla s několika dvorcovými usedlostmi, které byly částečně poznamenány stavebními úpravami v 2. pol. 20. století. V sídle je patrný menší veřejný prostor se sakrální stavbou uvnitř semknuté zástavby. Rázovité sídlo si doposud zachovala tradiční venkovské uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna, což 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. Novostavby včetně rodinných domů tak 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. V případě dotčené zemědělské usedlosti se jedná o doklad toho, jak je možno souboru staveb umístit v území s ohledem na morfologii terénu s výrazně odsazenou stodolou do záhumenních prostorů. Jedná se

			vlastně o jedinou budovu jihovýchodních humen. Tomu také odpovídá uspořádání ploch, v severní polovině přiléhající k návesnímu prostoru plocha smíšená obytná, jižní polovina plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady. V rámci podmínek využití je i v těchto plochách zeleně možné umisťovat doprovodné stavby – zde hlavně v souladu s hodnotami území. Námitce je pak vyhověno v části týkající se pozemku p. č. st. 18, na které je umístěna stodola. Tento pozemek je zahrnut do ploch smíšených obytných – smíšené obytné venkovské.
13.	Jana Maděrová Náměstí 109 391 33 Jistebnice	Námítky k projednávanému územního plánu Jsem vlastníkem pozemků v k. ú. Jistebnice zapsaných na LV 421 u Katastrálního úřadu v Táboře. Návrh územního plánu se tak dotýká řady mých pozemků, na kterých umožňuje umisťování staveb anebo toto umožňuje na pozemcích, které s nimi sousedí. Na plochách MN-p - plochy smíšené nezastavěného území, na nichž jsou zdůrazněny přírodní priority a na plochách AZ - plochy zemědělské je možno jako přípustné využití umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu obecního významu. S tímto zásadně nesouhlasím a žádám vyřazení možnosti umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu na plochách AZ a MN. Na takto rozsáhlých plochách, které jsou nejen v mém vlastnictví, ale rozprostírají se po celém správním území, je takto bezbřehá možnost umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu nepřijatelná. Územní plán má konkrétní dopravní a technickou infrastrukturu, tak jak předpokládaný rozvoj umožňuje, jasně definovat a konkrétně ji umisťovat tak, aby mohla být v územním plánu řádně projednána a bylo z územního plánu také jasné, jaký bude pro tyto stavby zábor zemědělského půdního fondu atd. Při tom, jak je v právních a dopravních předpisech v současné době pojímána dopravní a technická infrastruktura, byť obecního významu, (šíře vozovky, výhybny, odvodnění komunikace, rozhledové trojúhelníky na křížení komunikací ad.), je nezbytné plochy dopravní infrastruktury v územním plánu	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Jak správně podatel námítky uvádí je umožněno v rámci ploch označených kódy AZ a MN umisťování dopravní a technické infrastruktury obecního významu. Pojem obecní význam je pak vysvětlen v odůvodnění územního plánu – pojmy. Dále je nutno poznamenat, že se nejedná o stavební záměry, pro které by mohl být na základě řešení územního plánu uplatňován institut vyvlastnění či předkupního práva, a tím omezení vlastnického práva. Cílem využití jednotlivých ploch včetně přípustného využití, je umožnit v nezastavěném území takové záměry, které do něj neodmyslitelně a tradičně patří, avšak svým charakterem se jedná o tak „malé“ a nepředvídatelné záměry, že je není možné konkretizovat v koncepčním dokumentu charakteru územního plánu, např. účelové komunikace zpřístupňující jednotlivé pozemky. Proto v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tyto záměry územní plán připouští v rámci podmínek využití, ale bez souhlasu majitele je nelze povolit. Plochy AZ (zemědělské) jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Neznačená to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině např. menší a nevýznamné vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. Znamená to, že v těchto plochách převládá zemědělské využití, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umisťování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře správního uvážení příslušného orgánu.

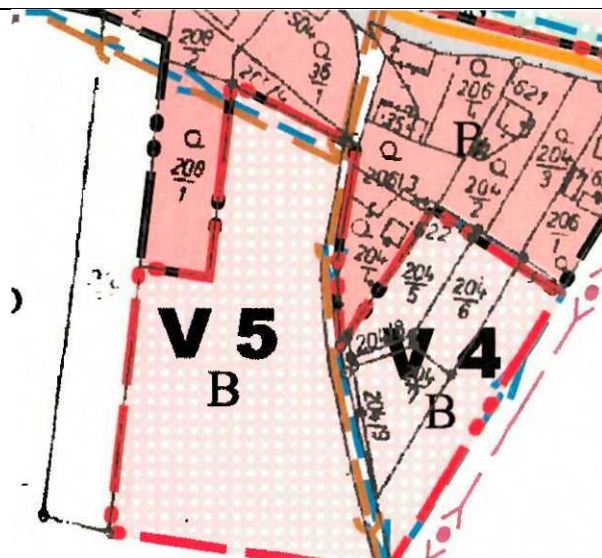
		jasně vylišit, aby se předešlo úřednické libovůli či politickým tlakům na správní orgány při povolování jednotlivých dopravních staveb, které by v takto pojatém územním plánu mohly být umístěny takřka kdekoli. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	Proto jsou také za určitých podmínek přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, předěly mezi jednotlivými lány), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace. Obdobně pak plochy MN.
14.	Ing. Eva Nehonská Švermova 327 391 02 Sezimovo Ústí zastoupena: Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o., Mgr. Vítězslav Dohnal advokát	Námítky proti návrhu Územního plánu Jistebnice I. Stav věci 1. Veřejnou vyhláškou Městského úřadu Jistebnice ze dne 7. 4. 2022 bylo oznámeno konání veřejného projednání o návrhu územního plánu Jistebnice na den 10. 5. 2022. Touto veřejnou vyhláškou byli rovněž dotčení vlastníci pozemků informováni o jejich právu uplatnit nejpozději do 7 dnů námítky. 2. Paní Ing. Eva Nehonská tímto uplatňuje níže odůvodněné námítky k návrhu Územního plánu Jistebnice. II. Odůvodnění námítek a) Úvod, dotčené pozemky 1. Paní Ing. Eva Nehonská je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova a vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku p. č. 657 v k. ú. Vlásenice u Makova. 2. Pozemek p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova se nachází na jihovýchodním okraji Vlásenic, přičemž navazuje na zástavbu rodinných domů. K tomuto pozemku vede zpevněná pozemní komunikace (na pozemku p. č. 926 v k. ú. Vlásenice u Makova), která je napojena na silnici č. II/123 (viz přiložené fotografie). V blízkosti pozemku je vystavěn zděný pilíř pro elektrický rozvaděč a provedena příprava pro umístění studny (na pozemku p. č. 657 v k. ú. Vlásenice u Makova), kde byl zjištěn vhodný pramen. Pozemek je tak připraven pro zastavění. Paní Ing. Eva Nehonská má pak záměr	NÁMITCE SE VYHOVUJE S ohledem na závěrečný návrh se námitce vyhovuje. Plocha SV-9 bude vymezena tak, aby v severní části pozemku p. č. 655 dosahovala výměry 1500 m². Zbylá jižní část zastavitelné plochy Z33 na pozemku p. č. 655 zůstane vymezena jako plocha ZZ. Pořizovatel se ztotožnil s názorem podatele námítky, že rozšíření plochy smíšené obytné nenaruší veřejné zájmy v území a umožní komfortnější umístění rodinného domu v rámci vymezené plochy. Současně upozorňuje, že tím nejsou dotčeny veřejné zájmy posuzované v navazujících řízeních.

	na tomto pozemku realizovat stavbu rodinného domu, kterou chce řešit zajištění vlastní bytové potřeby své domácnosti. Tento svůj záměr pak formulovala již v žádosti předcházející pořizování Územního plánu Jistebnice a potvrdila v uplatněných připomínkách k návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání. 3. V rámci návrhu Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání je nejsevernější část pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova vymezena v zastavitelné ploše s funkčním využitím SV-9 plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské (přibližně ve výměře 500 m²); prostřední část pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova vymezena v ploše s funkčním využitím ZZ-4 plochy zeleně - zeleň-zahrady a sady (přibližně ve výměře 1500 m²) a zbývající jižní část tohoto pozemku je vymezena v nezastavitelné ploše s funkčním využitím AZ plochy zemědělské - zemědělské. 4. Oproti návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání však došlo k výraznému zmenšení zastavitelných ploch na pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova. Konkrétně v rámci návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání byla vymezena plocha SV-9 pro území zahrnující i plochu, kterou návrh Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání vymezuje v ploše ZZ – 4, viz níže porovnání hlavních výkresů návrhů Územního plánu Jistebnice.	
--	---	--



Porovnání výřezu hlavního výkresu návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání (vlevo) a hlavního výkresu návrhu Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání (vpravo).

5. Dále si v této souvislosti paní Ing. Eva Nehonská dovoluje poukázat na návrh Územního plánu Jistebnice v podobě po skončení veřejného projednání dne 23. 2. 2011. Dle tohoto návrhu územního plánu Jistebnice byl pozemek p. č. 655 v k. ú. Vlášence u Makova vymezen v zastavitelné ploše V5 s funkčním využitím B - plochy bydlení (v I. etapě) v rozsahu až k jižní hranici pozemku p. č. 695 v k. ú. Vlášence u Makova, viz níže výřez z hlavního výkresu.



Výřez z hlavního výkresu návrhu Územního plánu Jistebnice z roku 2011

b) K rozsahu zastavitelné ploch

6. Paní Ing. Eva Nehonská **nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy SV - 9 v rozsahu, v jakém je vymezena dle návrhu Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání a žádá, aby byla tato zastavitelná plocha vymezena ve stejném rozsahu, v jakém byla vymezena v rámci návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání.** Případně, aby byla zastavitelná plocha SV - 9 vymezena na pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlášence u Makova alespoň v rozloze 1.500 m². Dle návrhu Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání je totiž tato plocha vymezena v ploše cca 500 m².
7. Z dosavadního pořizování Územního plánu Jistebnice i z místních okolností je zřejmé, že pozemek p. č. 655 v k. ú. Vlášence u Makova je vhodný k vymezení v ploše bydlení (popř. ploše smíšené), Návrh

	Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání pak na tomto pozemku vymezuje zastavitelnou plochu SV-9 s funkčním využitím plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské v rámci plochy Z33. Zastavitelná plocha bydlení SV-9 pak zasahuje na celkem tři větší pozemky, které jsou vlastněny třemi odlišnými vlastníky, konkrétně se jedná o pozemek p. č. 656 (výměra 1510 m²), pozemek p. č. 208/1 (1652 m²) a část pozemku p. č. 655 (v rozsahu cca 500 m²). Část zasahující na pozemek p. č. 36/1 v k. ú. Vlásenice u Makova nelze dle paní Ing. Evy Nehonské uvažovat jako zastavitelnou plochu, neboť se jedná o oplocený zastavěný pozemek. 8. Návrh Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání pak předpokládá velikost stavebního pozemku pro jeden rodinný dům o výměře nejméně 1.500 m² (viz str. 19 a 189 textové části). Vzhledem k tomu, že předmětná plocha SV-9 zasahuje na pozemky 3 vlastníků, lze dovozovat, že Územní plán Jistebnice zde počítá s výstavbou 3 rodinných domů. Z tohoto důvodu je tedy koncepčně správné a logické vymezit takovou zastavitelnou plochu, aby všichni tři vlastníci pozemků v rámci této plochy SV-9 disponovali zastavitelnou plochou dostatečně velkou pro umístění rodinného domu, tj. aby každý vlastník disponoval zastavitelnou plochou o výměře nejméně 1500 m². Z uvedeného porovnání pak vyplývá, že ze třech vlastníků pouze na pozemku, který je ve vlastnictví paní Ing. Evy Nehonské, je vymezena plocha menší než 1.500 m². Přitom předešlá podoba návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání vymezovala na pozemku paní Ing. Evy Nehonské zastavitelnou plochu o výměře přibližně 2.000 m². Dle paní Ing. Evy Nehonské tak došlo v rámci návrhu Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání k nepřiměřené a neproporcionální změně oproti předešlému návrhu. V této souvislosti si pak dovoluje také poukázat na návrh Územního plánu Jistebnice z roku 2011, který rovněž počítal se zastavěním pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova, přičemž na tomto	
--	---	--

	pozemku vymezoval podstatně větší zastavitelnou plochu pro bydlení. 9. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v požadovaném rozsahu je pak i vhodné s ohledem na další plochy (stabilizované) plochy bydlení, které se nachází východně od předmětného pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova. Tyto pozemky jsou totiž napojeny na zpevněnou pozemní komunikaci, která se nachází na pozemku p. č. 926 v k. ú. Vlásenice u Makova. Tato komunikace tak je a bude využívána pro přístup na plochy bydlení. Rozšířením zastavitelné plochy na pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova tak dojde k oboustrannému a účelnému využití předmětné již existující komunikace. 10. Pozemek p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova se nachází ve venkovské zástavbě, kde je typická spíše větší plošná výměra stavebních pozemků. Vymezení zastavitelné plochy na pozemku ve výměře pouze cca 500 m² je pak velmi omezující z hlediska jeho zastavění. Takto stanovené výměry zastavitelného pozemku, která ve Vlásenici není běžná, pak omezuje výstavbu rodinného domu z hlediska jeho orientace, velikosti, odstupových vzdáleností a případných doplňkových staveb k bydlení (např. garáž). S ohledem na další podmínky je pak zřejmé, že na pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova i při požadovaném rozšíření zastavitelné plochy lze umístit maximálně jeden rodinný dům. Možnost umístit tuto stavbu o pár metrů jižněji pak nemůže zasáhnout do vlastnických práv vlastníků sousedních pozemků, ani nemůže představovat zásah do zájmů chráněných orgány státní správy. 11. V rámci návrhu Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání byla na pozemku paní Ing. Evy Nehonské zmenšena plocha bydlení (oproti návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání) ve prospěch pozemku p. č. 208/1 v k. ú. Vlásenice u Makova. Přitom tento pozemek není vůbec napojen na žádnou pozemní komunikaci, ani vlastník tohoto pozemku nevlastní pozemky, na	
--	---	--

	kterých by mohl vybudovat jakoukoliv přístupovou komunikaci. Jasně pak není ani to, z jakého důvodu je tento pozemek vymezen v zastavěném území. Takový přístup je pak dle paní Ing. Evy Nehonské poměrně diskriminační a neproporcionální. Zastavitelné plochy by se přitom měly vymezovat primárně na plochách, které jsou napojeny na dopravní komunikaci. Paní Ing. Evu Nehonskou pak v tomto směru zajímá vysvětlení, z jakého důvodu byl tento pozemek z hlediska vymezení plochy bydlení upřednostněn před jejím pozemkem. 12. Paní Ing. Eva Nehonská dále podotýká, že rozšíření (resp. vrácení) zastavitelné plochy SV-9 jižním směrem v rozsahu plochy ZZ-4 představuje změnu nevýznamnou, a je možné jí provést bez provádění opakovaného veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Opakované veřejné projednání dle uvedeného ustanovení je nezbytné pouze v případě, že dojde k tzv. <i>podstatné úpravě návrhu územního plánu</i>. Pojem podstatnou úpravu návrhu územního plánu pak stavební zákon, ani jiný právní předpis blíže nedefinuje. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR tento pojem vykládá následovně: „Jsou-li úpravou nově 1) dotčeny veřejné zájmy (dotčený orgán nemohl uplatnit své stanovisko), nebo 2) dotčena vlastnická práva (vlastník nemohl uplatnit námitku, nebo 3) je-li úpravou podstatně změněn návrh řešení (veřejnost nemohla uplatnit připomínky).“ 13. Vyhovění této námítky by zasáhlo zejména do vlastnického práva paní Ing. Evy Nehonské (na jejím pozemku by došlo k rozšíření plochy bydlení). Tato s tímto souhlasí. Vlastníci sousedních pozemků pak nemohou být na svém vlastnickém právu nijak negativně dotčeni, neboť již stávající podoba návrhu Územního plánu Jistebnice v lokalitě počítá s výstavbou 3 rodinných domů v zastavitelné ploše Z33 a vymezení zastavitelné plochy o výměře 1.500 m² na pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlášence u Makova tento stav	
--	--	--

	nijak nezmění. Při tomto rozšíření nebude možné na pozemku umístit více než 1 rodinný dům. 14. Dále nebudou dotčeny ani zájmy dotčených orgánů. Jediné dotčení, které v této věci lze uvažovat, by bylo dotčení na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). K tomuto pak paní Ing. Eva Nehonská uvádí, že již návrh Územního plánu Jistebnice pro společné jednání vymezoval na předmětném pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova zastavitelnou plochu bydlení v požadovaném rozsahu, a paní Ing. Evě Nehonské pak není známo, že by se k tomuto příslušný orgán na úseku ochrany ZPF negativně vyjadřoval. Dále si paní Ing. Eva Nehonská dovoluje poukázat na skutečnost, že návrh Územního plánu Jistebnice pro veřejné projednání vyjímá plochu ZZ-4 ze ZPF. Z hlediska ochrany ZPF je pak nevýznamné, zda dochází k vynětí půdy ze ZPF pro plochu soukromé zeleně nebo bydlení. Zájmy na úseku ochrany ZPF tak nebudou vyhověním námitky paní Ing. Evy Nehonské nijak dotčeny. Nadto lze doplnit, že příslušný dotčený orgán má dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona možnost se k rozhodnutí o námitkách vyjádřit. Dotčenému orgánu tedy nebude upřena možnost vyhověním námitky posoudit. Jak však paní Ing. Eva Nehonská uváděla, jedná se o zcela nevýznamnou a zanedbatelnou změnu v rámci celého Územního plánu Jistebnice. 15. V případě, že by nebylo vyhověno výše uvedenému požadavku na rozšíření ploch bydlení na předmětném pozemku nejméně v rozsahu 1.500 m², požaduje paní Ing. Eva Nehonská, aby bylo výslovně uvedeno, že se do výměry stavebního pozemku pro umístění stavby hlavní započítává i plocha ZZ-4 s funkčním využitím Plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady. Důvodem by bylo upřesnění, že pozemek p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova je využitelný pro umístění rodinného domu, byť by tato stavba musela být umístěna na severní části pozemku, což je zřejmě i účel vymezení plochy SV-9 a ZZ-4 na tomto pozemku. Jednoznačným vysvětlením by se	
--	---	--

		předešlo případným nejasnostem v územním a stavebním řízení. III. Závěrečný návrh S ohledem na výše uvedené paní Ing. Eva Nehonská navrhuje, aby byla rozšířena plocha SV-9 na pozemku p. č. 655 v k. ú. Vlásenice u Makova v rozsahu, v jakém byla tato plocha vymezena v rámci návrhu Územního plánu Jistebnice pro společné jednání, popřípadě alespoň tak, aby plocha SV-9 na tomto pozemku dosahovala alespoň výměry 1.500 m². Pokud by nebylo vyhověno uvedenému požadavku, pak paní Ing. Eva Nehonská požaduje výslovné doplnění podmínek pro využití plochy Z33 tak, že do plochy výměry stavebního pozemku pro umístění jedné stavby hlavní se započítává i plocha ZZ-4. <i>úplné znění námitky je součástí spisu</i>	
15.	Ing. Olga Bastlová Dukelských bojovníků 1994/64 380 03 Tábor	Podávám námitku k návrhu územního plánu Jistebnice veřejně projednávaného dne 10. 5. 2022 v KD Jistebnice. Připomínka se týká pozemků parc. č. 665/4, 665/1, 684, 678/2 v k. ú. Cunkov Námitku podávám jako dotčená osoba - vlastník výše uvedených pozemků, které jsou přímo dotčeny návrhem řešení. Návrh územního plánu má zcela zásadní dopad na zastavitelnost těchto pozemků. Pozemek parc. č. 665/4, je v návrhu uveden v ploše: ZZ a zároveň se nachází v ploše ohraničené v návrhu jako zastavěné území k 15. 3. 2022. Požaduji ho zařadit do plochy: SV Pozemek parc. č. 665/1, je v návrhu uveden v ploše: ZZ a zároveň se nachází v ploše ohraničené v návrhu jako zastavěné území k 15. 3. 2022. Požaduji ho zařadit do plochy: SV Pozemek parc. č. 684, je v návrhu uveden v ploše: AZ Požaduji zařadit jeho vymezenou část (viz obr. v příloze) do plochy: SV	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE V celé nejsevernější partii správního území města Jistebnice jsou sídla tvořena (včetně sídla Cunkov) 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. Veřejný prostor je omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Rázovité sídlo Cunkov si doposud zachovalo 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

	Pozemek parc. č. 678/2, je v návrhu uveden v ploše: MN Požaduji zařadit (i třeba jen vhodně vymezenou jeho část) do plochy: SV Odůvodnění: Nesouhlasím se zařazením pozemku 665/4 a 665/1 do plochy pod označením ZZ a navrhuji jeho zařazení do plochy SV. Případné umístění nového objektu v tomto prostoru (již vymezeného zastavěného území!) lze uspořádat a navrhnout tak, aby negativně nenarušilo charakteristické znaky a vymezené hodnoty. Lze zachovat kvalitní propojení venkovské zástavby s okolním přírodním prostředím i současný charakteristický krajinný ráz oblasti. Za současného důrazu na kvalitní provedení možné stavby odpovídající charakteru území i zástavby, včetně jejího vhodného umístění v ploše, je dle mého názoru možno této námitce vyhovět. Tyto parcely navíc vždy patřily do zastavitelného území, byly vždy oploceny, je tedy jen logické, pro alespoň minimální rozvoj obce, tomuto nebránit a zajistit soulad mezi rozvojem a soudržností společenstvím obyvatel obce pro současnou, ale i budoucí generaci. Nesouhlasím se zařazením celého pozemku 684 do plochy AZ a požaduji zařadit alespoň jeho vymezenou část (viz obr. v příloze) do plochy SV. Takto vymezená část pozemku 684 jen zcelí vnitřní prostor vnitřní zástavby a nijak nenaruší charakteristické znaky a vymezené hodnoty ani pohodu bydlení ani kvalitu prostředí. Nesouhlasím se zařazením celého pozemku 678/2 do plochy MN a požaduji zařadit alespoň jeho vymezenou část do plochy SV. Z důvodu možnosti snadného přístupu a umístění vedle komunikace v bezprostřední blízkosti vnitřní zástavby se pozemek jeví jako	s principy udržitelného rozvoje. Proto novostavby zejména rodinných domů není vhodné navazovat přímo na stávající zástavbu, neboť by došlo k narušení stávající urbánní stopy venkovského rázu sídel a oslabení charakteru provázanosti rurálního sídla se zemědělskou plužinou. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost zastavění zahrad na západě sídla, což se týkalo namítaných pozemků p. č. 665/4 (jako plocha SV), 665/1 (jako plocha ZZ). Plocha však byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sídla na těchto pozemcích. Citujeme: „Plocha se nachází ve významně pohledově exponované lokalitě na okraji sídla Cunkov, které výše citované expertízy řadí do kategorie „A“, tj. mezi sídla s vysokou estetickou hodnotou, dochovaná v téměř intaktní podobě, jejichž obraz v krajině je utvářen převahou pozitivních znaků krajinného rázu. Navrhovaná zastavitelná plocha je tvořena 3 pozemky, jejichž velikost, tvar a majetková držba neumožňuje situovat objekty bydlení s respektem ke stávající urbanistické struktuře sídla. Výstavba by tak vedla k degradaci zmíněné struktury, která je určujícím pozitivním znakem krajinného rázu v přírodním parku a současně by znamenala popření principu propojení sídel s krajinou zachováváním sadů, humen či zahrad v jejich okrajích.“. Na základě dohody tak byly pozemky p. č. 665/4, 665/1 zahrnuty do plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady. Pokud se týká dalších úvah o rozvoji sídla včetně pozemků p. č. 684, 678/2, tak ty byly přerušeny a následně ovlivněny zásadním tématem s dopady širšího charakteru. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na
--	---	---

		vhodný pro zařazení do plochy SV aniž by jakkoliv narušoval charakteristické znaky a kvalitu prostředí. Majitelkou těchto pozemků jsem se nestala ze spekulativních důvodů, ale jsou po mých rodových předcích, kteří v obci Cunkov bydleli, hospodařili a pracovali až do své smrti. A vzhledem k tomu, že i má rodina a již dospělé děti by rádi navázali na tradici předků a uvažují o možném budoucím využívání těchto pozemků pro své bydlení, jsem nucena s tímto návrhem nesouhlasit. V současné době nemáme žádnou možnost v této oblasti bydlet a déle se zdržovat. Pokud by se tak stalo, měli bychom možnost svůj majetek více užívat a snazší by byl i jeho další rozvoj a péče o něj, výsadba zeleně, stromů a péče o ně. Schválením předloženého návrhu ÚP je nám toto zcela znemožněno, přesto, že reálně lze v této minimalistické verzi vhodně propojit novou zástavbu s okolní krajinou. V přehledu našich námitek k výše popsaným pozemkům bychom byli rádi, pokud by alespoň v jednom případě nám bylo vyhověno. Vámi předkládaný návrh ÚP Jistebnice v oblasti Cunkova (ve vztahu k výše uvedeným pozemkům, jakož i dalším pozemkům sousedů) žádným možným způsobem nereflektuje, a to ani v minimalistické míře, na rozvoj pro trvalé bydlení, na obnovu venkova založenou na vědomí svébytných hodnot venkova, na nezbytnost jeho zdravého a komplexního vývoje v rámci trvale udržitelného rozvoje společnosti v celkovém kontextu regionální politiky ČR a EU. <i>úplné znění námítka je součástí spisu</i>	základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zapracování následného řešení a diskusi o problematice a možnostech vývoje severní části správního území města.
16.	Stanislav Berger Čížovská 255 Praha 9	Podávám námitku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 7. 4. 2022 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 250/23, 233/14, 233/15 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX-1, BI-2, AZ, ZZ požaduji ho zařadit do plochy: BI	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Nezastavěné západní a jihozápadní svahy Staré hory jsou velmi exponovaným místem a to jak ve vztahu a pohledech na samotné sídlo Jistebnice a ve vztahu k panoramatu kostela Sv. Máří Magdaleny včetně souvisejících pozemků, tak samozřejmě také opačným směrem v pohledu z těchto míst na Starou horu. Nedaleko této lokality vzniká na východě sídla Jistebnice v posledních

		Odůvodnění: Tato plocha je ideální pro individuální výstavbu, navázání na okolní výstavbu a uzavření hranice obce. Napomůže to i rozvoji města Jistebnice. Zařazení části plochy do PX-1 a AZ je těžko pochopitelné. Poškozuje majitele pozemků! Tyto připomínky a námitky byly podány již 4. 11. 2019, 7. 7. 2021 bez odpovědi města, či zpracovatele projektu. Námitky jsou ve shodě s dotčenými majiteli Jiřím Štěpánkem a Vlastou Roušalovou. Žádáme o společné jednání i v souvislosti s pozemkem 1853/8 kde jsme spoluvlastníci a pozemek je využíván jako komunikace! <i>úplné znění námitky je součástí spisu</i>	letech obvyklá novodobá kobercová zástavba blížící se v některých ohledech klasickému příkladu sídelní kaše. Návrh územního plánu toto vnímá jako neoddiskutovatelnou skutečnost a příklad jak rozvoj bydlení zásadně ovlivňuje pohledově exponované místo. Nově obestavovaná ulice v severojižním směru je z větší části již využita. Na ni navazuje další možnost rozvoje východním směrem, pro který je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Jedním z hlavních témat bude snaha o stanovení charakteru zástavby a alespoň částečné zkvalitnění budoucí výstavby. Právě tato lokalita je tak dlouhodobě sledována pro intenzivní rozvoj bydlení v rodinných domech na v místě obvyklých stavebních pozemcích cca 1000 - 1500 m². Naopak cílem návrhu je sice možnost využití namítaných pozemků pro rozvoj bydlení, avšak pro bydlení zcela jiného charakteru odpovídajícího významu místa. Do této plochy by měly směřovat kroky toho, kdo docení jeho neopakovatelnou kvalitu a včlení své záměry do genia loci místa. Snahou zpracovatele bylo se vyvarovat možnosti využití území dle zpracované podkladové studie (zpracovaná v roce 2012), která je poplatná době svého vzniku. Velmi intenzivní využití každého metru v území pro výstavbu rodinnými domy považujeme s ohledem na časový odstup zastaralé a je zapotřebí jeho zásadní revize. Tímto směrem se také odehrávaly diskuse majitelů pozemků s městem. Před případnou požadovanou intenzifikací je nutno doložit jasný podklad pro rozhodnutí, za který však není možné považovat zmiňovanou studii. Další problematickým bodem je řešení veřejné infrastruktury a to jak vnitřní (uvnitř vymezené plochy), tak vnější (zohlední napojení vymezené plochy na veřejnou infrastrukturu v širším kontextu). Do té doby je možno řešení navržené v územním plánu považovat za přiměřené s ohledem na charakter a hodnoty území.
17.	Štěpán Berger Jistebnice 122 Stanislav Berger Čížovská 255, Praha 9	Podávám námitku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 7. 4. 2022 na webové stránce Města Jistebnice. Námitka se týká pozemku parc. č. 315 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX	NÁMITCE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 315 je v zastavěném území a je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada. Proto může být vymezen jako stávající plocha zeleně – zeleň – zahrady a sady.

		požadují ho zařadit do plochy: ponechat - zahrada Odůvodnění: Nevímz jakého důvodu by naše zahrada měla být zařazena do veřejného prostranství bez našeho souhlasu. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
18.	Štěpán Berger Jistebnice 122 Stanislav Berger Čížovská 255, Praha	Podávám námitku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 7. 4. 2022 na webové stránce Města Jistebnice. Námítka se týká pozemku parc. č. 1799/3, 1794/4, 1794/6, 1824/3, 1824/4, 1824/6 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: požadují ho zařadit do plochy: RI Odůvodnění: Tyto pozemky byly součástí plánu budování zahradní kolonie. I z tohoto důvodu byl celý pozemek zahradní kolonii poskytnut. Důkazem je původní oplocení celé zahrádkářské kolonie. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Všechny zmiňované dlouhodobě neudržované pozemky se nachází v nezastavěném území uvnitř lokálního biokoridoru LBK 3, který je součástí územního systému ekologické stability. Zařazením dotčených pozemků do funkce RI by došlo k přerušení biokoridoru, který je zde vymezen na Smutné a Mlýnském potoce, čímž by byla významně omezena jeho funkčnost. Biokoridor nelze vymezit v jiné trase, musí být vymezen na vodním toku a přilehlých porostech, díky nimž zajišťuje propojení sousedních biocenter a spojitost celého systému ekologické stability ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Současně je převážná část pozemků uvnitř záplavového území. Dle politiky územního rozvoje je možné vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci nelze považovat za výjimečný a zvlášť odůvodněný případ.
19.	Jiří Štěpánek Malé náměstí 75 391 33 Jistebnice	Podávám námitku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 7. 4. 2022 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 250/21, 233/12 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX-1, AZ, B1-2 požadují ho zařadit do plochy: B1-2 Odůvodnění: Tato plocha je ideální pro individuální bydlení (tato plocha byla již jednou pro individuální výstavbu zpracována). Naváže plynule na okolní výstavbu a opticky uzavře hranice obce Tento názor je ve shodě s ostatními majiteli	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Nezastavěné západní a jihozápadní svahy Staré hory jsou velmi exponovaným místem a to jak ve vztahu a pohledech na samotné sídlo Jistebnice a ve vztahu k panoramatu kostela Sv. Máří Magdaleny včetně souvisejících pozemků, tak samozřejmě také opačným směrem v pohledu z těchto míst na Starou horu. Nedaleko této lokality vzniká na východě sídla Jistebnice v posledních letech obvyklá novodobá kobercová zástavba blížící se v některých ohledech klasickému příkladu sídelní kaše. Návrh územního plánu toto vnímá jako neoddiskutovatelnou skutečnost a příklad jak rozvoj bydlení zásadně ovlivňuje pohledově exponované místo. Nově

		dotčených pozemků, Stanislav Berger, PhDr. Vlasta Roušalová. Tyto požadavky byly již podány v minulém připomínkovém návrhu územního plánu, nebyly uplatněny ani s majiteli pozemků nebylo jednáno. <i>úplné znění námitky je součástí spisu</i>	obestavovaná ulice v severojižním směru je z větší části již využita. Na ni navazuje další možnost rozvoje východním směrem, pro který je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Jedním z hlavních témat bude snaha o stanovení charakteru zástavby a alespoň částečné zkvalitnění budoucí výstavby. Právě tato lokalita je tak dlouhodobě sledována pro intenzivní rozvoj bydlení v rodinných domech na v místě obvyklých stavebních pozemcích cca 1000 - 1500 m². Naopak cílem návrhu je sice možnost využití namítaných pozemků pro rozvoj bydlení, avšak pro bydlení zcela jiného charakteru odpovídajícího významu místa. Do této plochy by měly směřovat kroky toho, kdo docení jeho neopakovatelnou kvalitu a včlení své záměry do genia loci místa. Snahou zpracovatele bylo se vyvarovat možnosti využití území dle zpracované podkladové studie (zpracovaná v roce 2012), která je poplatná době svého vzniku. Velmi intenzivní využití každého metru v území pro výstavbu rodinnými domy považujeme s ohledem na časový odstup zastaralé a je zapotřebí jeho zásadní revize. Tímto směrem se také odehrávaly diskuse majitelů pozemků s městem. Před případnou požadovanou intenzifikací je nutno doložit jasný podklad pro rozhodnutí, za který však není možné považovat zmiňovanou studii. Další problematickým bodem je řešení veřejné infrastruktury a to jak vnitřní (uvnitř vymezené plochy), tak vnější (zohlední napojení vymezené plochy na veřejnou infrastrukturu v širším kontextu). Do té doby je možno řešení navržené v územním plánu považovat za přiměřené s ohledem na charakter a hodnoty území.
20.	Marian, Stanislava Kratochvílovi Padařov 7 391 31 Jistebnice	Podávám připomínku (námitku) k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 44/1, 43/3, 44/2, 43/2, 2114 v k.ú. Padařov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX 23 SV 26 244 požaduji (např. zařadit do plochy, mám záměr): vyřadit z územního plánu Odůvodnění:	NÁMITCE SE VYHOVUJE Pozemky p. č. 43/2, 44/1 k. ú. Padařov, byly do návrhu pro veřejné projednání zahrnuty na základě uplatněné připomínky do zastavitelné plochy pro bydlení s možností umístění jednoho rodinného domu či zemědělské usedlosti. Při veřejném projednávání dle § 52 stavebního zákona uplatnil zásadně nesouhlasnou námitku jeden z důležitých vlastníků, jehož pozemků p. č. 30, 31, 450/8 by se týkala přístupová komunikace k nové zástavbě. Ten ve své námitce

		Příjezdová obecní cesta neodpovídá parametrům, určeným pro příjezd a následnou obslužnost. Po zaměření na podzim 2021 obecním úřadem je cesta v nejužším místě 1,9 m a v nejširším nepřesahuje 3 m. Současně se jezdí po našich soukromých pozemcích, které jsou právě v nejužším bodě z obou stran a na odprodej těchto pozemků pro případné možné rozšíření cesty rozhodně nepřistoupíme. Jiný příjezd není možný, protože cesta 21/13 z druhé strany je ve vlastnictví SUJ. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	nepřipouští dohodu ohledně zpřístupnění budoucího stavebního pozemku. Jelikož v tuto chvíli není zřejmá jiná možnost napojení, je zastavitelná plocha z řešení územního plánu vypuštěna. Pokud by pozemky p. č. 43/3 a 43/2 měly sloužit k zastavění, musí vlastník dotčených pozemků prokázat jinou možnost dopravního napojení. Pak je možno záměr prověřit změnou územního plánu.
21.	Ing. Oldřich Sova Daškova 3078/1 143 00 Praha 4 – Modřany zastoupen: Mgr., Ing. Luděk Carbol Na Klikovce 1279/3 140 00 Praha 4 – Nusle plná moc	Námítky proti návrhu územního plánu obce Jistebnice I. Úvod 1. Ing. Oldřich Sova, nar. 23. 9. 1953, trvale bytem Daškova 3078/1, 143 00 Praha 4 - Modřany (dále jen „Vlastník“), je vlastníkem pozemků parc. č. 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9, 811/10, v katastrálním území Cunkov, obec Jistebnice, zapsaných na LV č. 67, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor (dále společně také jen „Pozemky“). 2. V rámci pořizování územního plánu obce Jistebnice bylo veřejnou vyhláškou Městského úřadu Jistebnice (dále jen „Pořizovatel“) ze dne 7. 4. 2022 oznámeno dle ust. § 52 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, konání veřejného projednání návrhu územního plánu Jistebnice (dále jen „územní plán“) na den 10.5.2022. 3. Návrhem územního plánu je dotčeno vlastnické právo Vlastníka k Pozemkům. Vlastník jako subjekt dotčený návrhem řešení tímto podává proti návrhu územního plánu v zákonem stanovené lhůtě ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tyto námítky. Území dotčené námítkami je tvořeno shora označenými Pozemky. 4. Vlastník nesouhlasí s vymezením funkčního využití území Pozemků jako ploch smíšených nezastavěného území s převažujícím účelem sportovního využití (MN-s1) a požaduje, aby v územním plánu byly tyto Pozemky vymezeny jako plochy občanského vybavení (občanské vybavení - sport - OS), které by určovaly jako jejich hlavní využití sport, přičemž jako další přípustné využití by bylo uvedeno umístění sportovního zařízení a zařízení občanského vybavení sloužícího sportu.	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spjato s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. Stávající majitel sportoviště (podatel námítky) tak vědomě oddělil dva spjaté provozní areály. Sportoviště od prvopočátku své vlastní zázemí mělo a to bylo samotným podatelem námítky majetkově odděleno (prodáno). Vyžadovat možnost vybudování nového zázemí je přinejmenším diskutabilní. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Současně bylo uplatněno

	5. Vlastník je přesvědčen o tom, že napadený návrh územního plánu je v části týkající se jeho Pozemků nezákonný a neproporcionální, přičemž své námitky odůvodňuje následovně. II. Odůvodnění námitek Základní popis skutkových okolností 6. Shora označené Pozemky jsou v katastru nemovitostí k dnešnímu dni vedeny jako sportoviště a rekreační plocha, druh pozemků ostatní plocha. Z uvedených informací vyplývá, že se nejedná o zemědělské pozemky a tudíž se zde nesleduje veřejný zájem na ochraně ZPF. 7. Na Pozemcích je v současné době umístěno sportoviště, které je sice v neutěšeném stavu, ale vlastník trvá na zachování jeho funkce tak, jak bylo zaznamenáno v návrhu územního plánu pro společné jednání jejím zpracovatele a validováno určeným zastupitelem. Z přiložených fotografií je zřejmé, že sportovní plocha je tvořena mj. třemi asfaltovými hřišti s železnou konstrukcí pro tenis, nohejbal či volejbal a jedním menším asfaltovým hřištěm pro badminton vč. NN přípojky elektrické energie. Sportoviště (sportovní areál) bylo původně součástí rekreačního areálu blízkého dětského tábora, následně bylo vlastnictví tábora a sportoviště odděleno. Nyní jsou hřiště bez jakéhokoli zázemí pro sportovce či jejich uživatele, přičemž nadále jsou využívána širokou veřejností, zejména návštěvníky dětského tábora, víceméně volně. Asfaltová hřiště jsou ve stavu, který odpovídá jejich stáří, plocha je částečně prorostlá trávou a s ohledem na tuto skutečnost dnes bohužel ani zdaleka nemůže plnohodnotně sloužit svému původnímu účelu. 8. Za účelem rehabilitace sportoviště Vlastník delší dobu usiluje o možnost racionálního využití Pozemků tak, aby byl jednak respektován charakter území, jednak aby sportoviště umístěné na Pozemcích mohlo nabízet hodnotné sportovní vyžití, včetně základního zázemí odpovídajícího potřebám běžných uživatelů v 21. století. Vlastník tak nechal vypracovat stavební projekt se záměrem revitalizovat současný stav sportoviště a vybudovat na Pozemcích stavbu se zázemím a službami pro uživatele hřišť a dále i další nová hřiště. 9. V návaznosti na to Vlastník požádal Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný úřad ve smyslu ust. § 20 písm. b) zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na	několik nesouhlasných připomínek z řad veřejnosti. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně využívaného sportoviště a jeho další intenzifikace není s ohledem na širší souvislosti účelná. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímě v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za adekvátní pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území. Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. V souladu s cíli a úkoly územního plánování a při zhodnocení širších souvislostí v území je cílem stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení“. Do nepřípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřipustné umísťování budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí ani případným udržovacím pracem na stávajících objektech, avšak jsou stanoveny meze jeho očekávání případného rozvoje území. Argumentace podatele námítky je v jednotlivých bodech často vytržená ze souvislostí celé problematiky a užívání území. Např.
--	---	--

		životní prostředí, o posouzení vlivu jeho záměru na životní prostředí. K žádosti mu příslušný správní orgán sdělil, že předkládaný záměr je podlimitním záměrem a že předmětný záměr „zjevně nemůže významně ovlivňovat životní prostředí a z tohoto důvodu není nutné provádět zjišťovací řízení“. 10. Příslušný správní orgán dále vydal dne 9. 11. 2015 stanovisko, č. j.: KUJCK 82761/2015/OZZL, ve kterém uvádí, že „uvedený záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu Jihočeský kraj“. 11. V souvislosti s plánovanou výstavbou si Vlastník rovněž nechal zpracovat biologické zhodnocení Pozemků ve vztahu ke zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů. Přírodovědecký průzkum území plánovaného projektu byl zpracován Mgr. Lucií Brejškovou, Ph.D. dne 8.8.2016. Ze závěrů předmětného průzkumu vyplývá, že záměr Vlastníka spočívající ve vybudování zázemí sportoviště a rekonstrukce sportoviště může být z pohledu biologického hodnocení realizován za předpokladu, že budou přijata odpovídající opatření pro udržení populací ochranných významných druhů (což Vlastník považuje za samozřejmost a je připraven se k tomu výslovně zavázat). 12. V návaznosti na to vydal Městský úřad Tábor, odbor životního prostředí, závazné stanovisko č.j. METAB 1258/2017/OŽP/Hor ze dne 6.1.2017, jímž udělil z hlediska ochrany krajinného rázu souhlas podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, s realizací záměru - objekt zázemí sportoviště a rekonstrukce sportoviště realizovaném na Pozemcích, přičemž v tomto stanovisku výslovně uvádí: <i>„Záměr je navržen tak, aby realizace záměru nekolidovala s místem výskytu zvláště chráněných druhů. S ohledem na stávající využití pozemků, které budou přímo realizací záměru dotčeny, můžeme vyloučit konflikt se zvláště chráněnými druhy rostlin nebo živočichů.</i> <i>Při posuzování vlivu záměru na hlavní znaky kulturní a historické charakteristiky můžeme konstatovat, že se jedná o slabý negativní vliv na definované znaky a to i díky tomu, že realizací zásahu nedojde k zásahu do pásu dřevin, pohledově</i>	potencionální přípustnosti záměru z hlediska jedné právní normy není argumentem jejího přípustnosti s ohledem na jinou či obecné zájmy v území. Pořizovateli není zřejmé, kde podatel námítky spatřuje veřejný zájem na realizaci prezentovaného záměru. Každopádně je nutno poukázat, že v souladu s § 18 stavebního zákona zejména odst. 2 byly poměřovány veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území, a navrhované řešení předkládané zastupitelstvu města tento proces reflektuje. Navrženým řešením ani nedochází ke změně využití, kterou často podatel námítky uvádí, neboť v tuto chvíli není pro tuto oblast platná žádná územně plánovací dokumentace obce. Nejedná se o změnu využití, ale stanovení využití na základě projednávání územního plánu, který měl v určitých fázích určitou podobu. Konečná podoba územního plánu je výrazem společenského konsensu, který odráží různé pohledy na předmět řešení. Zastupitelstvo města jako příslušný orgán pak toto řešení schvaluje v rámci vydání územního plánu. Argumentace podatele námítky, že vlastník dlouhodobě spoléhal a činil kroky, jsou zcela mylné. Jak je uvedeno výše návrh územního plánu je projednáván dokument, který doznává změn až do jeho úplného vydání. Domáhání se neschváleného řešení je neopodstatněné. Pořizovatel nikdy negarantoval, že pozemky budou určeny ke konkrétnímu využití. Teprve vydaný územní plán je platným dokumentem závazným pro rozhodování v území. Proto teprve na základě vydaného územního plánu lze očekávat adekvátní možnosti využití. Neschválený návrh je stále jenom návrhem. Pro úplnost uvádíme, že o pořízení tohoto nového územního plánu bylo rozhodnuto zastupitelstvem města v roce 2019, nikoli jak podatel námítky uvádí v roce 2017. Proto argumentace vztažená k nepokračování v řízení se nezakládá na pravdivých informacích. K jednotlivým bodům byl uplatněn názor dotčeného orgánu, se kterým se pořizovatel plně ztotožňuje. Proto si jej také dovoluje v tomto zdůvodnění plně, a to i v návaznosti na text výše, citovat: „K jednotlivým bodům v odůvodnění námítky sděluje OŽP MěÚ Tábor, jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny následující: K bodu 6. Sdělení neexistence veřejného zájmu ochrany ZPF je nadbytečné a bezpředmětné, pořizovatel ani žádný dotčený orgán se ochranou ZPF
--	--	---	---

	odděluje lokalitu určenou k výstavbě od okolních pozemků. <i>Záměr je umístěn na pozemek, který pohledově odděluje od okolní krajiny linie vzrostlých dřevin. Záměr tedy bude mít slabý vliv na estetické hodnoty krajinného rázu. Je možné předpokládat, že identifikovaný vliv na znaky krajinného rázu budou snižovány stávajícími dřevinami na obvodu lokality dotčené výstavbou.</i> <i>Na základě výše uvedených skutečností a za splnění podmínek závazného stanoviska proto správní orgán usoudil, že záměr lze povolit."</i> 13. Následně bylo Krajským úřadem Jihočeského kraje, Odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví, vydáno dne 28. 2. 2017 rozhodnutí, č. j.: KUJCK 30110/2017 OZZL, sp. zn. OZZL 1271/2017/roouSO3, kterým krajský úřad podle ust. § 56 odst. 1, odst. 2 písm. b), písm. c) zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, povolil Vlastníku výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů spočívající v možnosti provádění všech prací při rekonstrukci území a následném užívání stavby objektu zázemí sportoviště a rekonstrukce sportoviště na Pozemcích, a to za předpokladu respektování v rozhodnutí uvedených podmínek. Krajský úřad výslovně v rozhodnutí uvedl, že: <i>„Na základě celkového posouzení řízení a všech relevantních a dostupných dat správní orgán vyhodnotil, že... povolená činnost negativně neovlivní udržení příznivého stavu druhů v rámci jejich ochrany a výskytu v ČR a v Evropě. Zásah bude vůči populacím v ČR nepatrný a není předpoklad, že by došlo k významnému ohrožení druhů dotčených výjimkou."</i> 14. Předmětné rozhodnutí Krajského úřadu nabylo právní moci a k dnešnímu dni je tedy ve vztahu k Pozemkům nadále platné a pro účastníky a správní orgány závazné. 15. Na těchto podkladech bylo Městským úřadem Jistebnice, stavebním úřadem, vydáno společné územní rozhodnutí a stavební povolení ze dne 6. 3. 2017 pod č. j.: OBJL/34/2017-5, které realizaci výstavby objektu zázemí sportoviště a rekonstrukci sportoviště povolilo. 16. Rozhodnutí stavebního úřadu bylo na základě odvolání jiných účastníků řízení rozhodnutím Krajského úřadu Jihočeského kraje, odborem regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, oddělením stavebního řádu, ze dne 6. 6. 2017, č. j.: KUJCK 67231/2017,	v souvislosti s řešenou plochou nezabýval. Nepřítomnost některého ze zákonů chráněných zájmů nemá žádný vliv na ochranu ostatních. K bodu 7. Podmínky využití plochy MN-s1 využívání pozemků jako sportoviště nebrání, vylučují pouze umístění dalších nových objektů. Skutečnost, že došlo ke změně majetkoprávních vztahů v území, není při posuzování orgánem ochrany přírody relevantní a nemůže odůvodňovat možnost umístění takových objektů (typicky hygienického zázemí, skladovacích či pobytových prostorů). K bodu 8. Viz výše – regulativy plochy MN-s1 využití jako sportoviště umožňují. Povolení zmiňovaného záměru „revitalizace sportoviště“ není platné. K umístění stavby bylo mj. nezbytné vymezení zastavitelné plochy v územním plánu. K bodům 9. – 12. Odkazovaná stanoviska krajského úřadu a odboru životního prostředí MěÚ Tábor jsou v této věci zcela irelevantní, mj. se vztahovala k záměru, který je bezpředmětný (viz výše). Mimo to skutečnost, že určitý záměr nepodléhá posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb., či nemá dopad na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nemá žádný vliv na ostatní chráněné zájmy. Totéž obdobně platí i pro biologický průzkum (Brejšková, 2016), jehož odbornou úroveň nadto zpochybňuje fakt, že zcela pominul výskyt zvláště chráněného druhu Dactylorhiza majalis, jehož stabilizovaná populace byla ve zkoumané lokalitě jednoznačně potvrzena (viz např. následující bod). K bodu 13. a 14 Názor podatele námítky, že jako vlastník dotčených pozemků disponuje výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů je nepochybně zcela nesprávný. Cit. výjimka se nevztahuje k pozemkům, jak se podatel mylně domnívá, nýbrž je jednoznačně vázána na realizaci konkrétního záměru, jehož bezpředmětnost v procesu pořizování územního plánu je doložena předchozí i následující argumentací orgánu ochrany přírody. Nad rámec výše uvedeného je vhodné doplnit, že krajský úřad při odůvodňování výjimky pro druh Dactylorhiza majalis, vycházel zejména ze
--	---	--

	zrušeno v celém rozsahu a věc byla vrácena k novému projednání stavebnímu úřadu. 17. V této souvislosti si Vlastík pozemku dovoluje zdůraznit, že prvoinstanční rozhodnutí bylo zrušeno toliko z procesních důvodů na straně stavebního úřadu. S ohledem na skutečnost, že v té době se již bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu, rozhodl se Vlastník k tomu, že realizaci záměru odloží až na dobu, kdy již bude existovat územně plánovací dokumentace v městě Jistebnici. Z tohoto důvodu ve společném řízení nepokračoval a to bylo následně zastaveno. S ohledem na plánovanou realizaci zázemí a rekonstrukce sportoviště nechal Vlastník v mezidobí Pozemky zasít'ovat, resp. na Pozemcích zbudovat vrtanou studnu na pitnou vodu a přípojku elektrického vedení. 18. Z uvedeného je zřejmé, že Vlastník postupně činil v průběhu let kroky a vynakládal náklady směřující k realizaci záměru, tj. rekonstrukci sportovních ploch a vybudování zázemí sportoviště. 19. V květnu roku 2021 Pořizovatel zveřejnil návrh územního plánu Jistebnice pro společné jednání. V předmětném návrhu územního plánu byly Pozemky označeny jako plochy občanského vybavení (občanské vybavení - sport - OS, viz níže přiložený výsek z hlavního výkresu) dle §6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Tímto označením vyjádřil zpracovatel (autorizovaný architekt) návrhu územní plánu svůj správný odborný úsudek o způsobu využití území ve vztahu k charakteru území (neboť se jedná o nezastavěné území), k respektu k ochraně přírody a krajiny (ochrana krajinného rázu). Dokumentace byla zveřejněna se souhlasem určeného zastupitele (starosty města Ing. Jiřího Popelky), tudíž i vyjadřovala názor podstatné části místní samosprávy! Vneposlední řadě byla dokumentace zveřejněna pořizovatelem, čímž byla uznána legálnost dokumentace ve vztahu k etapě společného jednání s ohledem na cíle a úkoly územního plánování!	skutečnosti, že se jedinci této rostliny vyskytují též na okolních pozemcích. Tato skutečnost již však z převážné části neplatí, neboť nejvýznamnější blízká populace tohoto druhu, rostoucí na pozemku č. parc. 809 v k.ú. Cunkov, zanikla zřejmě v důsledku neoprávněného zásahu a nevhodné péče ze strany vlastníka pozemku, jímž je rovněž podatel této námítky (viz též komentář k bodu 28. a 29.). K bodu 15. a 16. Citované společné územní rozhodnutí a stavební povolení není platné a nikdy nemělo právní účinky. Argumentace podatele námítky založená na tomto rozhodnutí a podkladových a souvisejících aktech tedy není relevantní, jak je již opakovaně uvedeno výše. K bodu 17. a 18. Tvrzení, že ke zrušení zmíněného společného územní rozhodnutí a stavebního povolení vedly toliko procesní důvody je nepravdivé. Z textu odůvodnění rozhodnutí krajského úřadu Jihočeského kraje č.j.: KUJCK 67231/2017 je zřejmé, že vedle procesních pochybení byly důvodem ke zrušení prvoinstančního rozhodnutí rovněž argumenty věcné, mj. zejména zásadní rozpor s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona. K podatelem uváděnému „zasít'ování pozemku“ je třeba doplnit, že v případě přípojky NN šlo o stavební úpravy, které byly prováděny od počátku jako protiprávní (též pravomocně sankcionované) a jejich dodatečné povolení nic nemění na faktu, že nesměřují ve prospěch stavebníka, ale naopak k jeho tíži. V případě vrtané studny samotný stavebník, vodoprávní i odvolací úřad uvádí, že zdroj vody má sloužit pro zálivku pozemků stavebníka a v žádném případě ze spisu pro vodoprávní souhlas nevyplývá, že by účelem povolovaného zdroje mělo být zásobování objektů zázemí sportoviště apod. K bodům 19. – 23. Smyslem společného jednání je především umožnit dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím uplatnit svá stanoviska k návrhu územního plánu. MěÚ Tábor, odbor životního prostředí, jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny, naplnil uplatněním svého stanoviska zákonné zmocnění k tomuto úkonu a není zřejmé, v čem podatel námítky spatřuje nelegitimitu, nestandardnost či „překvapivost“ takového postupu. Již ze samotného pojmu „návrh“
--	--	---



Návrh územního plánu obce Jistebnice z roku 2021 (výkresová část k veřejnému projednání) - známo Pořizovateli z úřední činnosti

20. Pro plochy občanského vybavení a sportu (OS) navrhoval návrh územního plánu z roku 2021 jako jejich hlavní využití sport, přičemž jako další přípustné využití bylo navrhováno využití pro umístění sportovního zařízení, zařízení občanského vybavení sloužícího sportu (např. hostinská činnost, půjčovny a prodej sportovního vybavení atp.), veřejné prostranství, zeleň (např. veřejná, izolační, zahrady, sady), vodní útvary, územní systém ekologické stability a umístění dopravní a technické infrastruktury obecního významu. Podmíněně přípustné využití nebylo stanoveno.
21. Z hlediska prostorového uspořádání původní návrh územního plánu z roku 2021 uváděl, že nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území.
22. Dle Vlastníka návrh územního plánu z roku 2021 skutečně vhodně a účelně řešil využití Pozemků a zároveň dostatečně dbal na přírodní ráz místa. Je snahou a cílem Vlastníka tento ráz celé lokality zachovat, na druhou stranu, pokud mají Pozemky skutečně plnit funkci sportoviště, které bude k návštěvě a sportovnímu využití lákat širokou veřejnost, je třeba počítat také s možností vybudování alespoň minimálního zázemí

vyplývá, že se jedná o „koncept“, tj. dokument, který má být podroben změnám.

K bodu 28. a 29.

Účelem zmínky o přítomnosti prvků ÚSES a významného krajinného prvku v blízkosti řešené plochy je, kromě uvedení širších souvislostí, též poukázání na fakt, že se plocha nachází v nezastavěném území a na zastavěné či zastavitelné území naprosto nenavazuje. Nadto je nutné uvést, že teze podatele námítky, že odlišné využití plochy, kterého se v námítce domáhá, nemůže mít vliv na chráněné části přírody nacházející se vně plochy, je mylná. Takový dopad nelze vyloučit a jeho nezpochybnitelným dokladem je protiprávní (a orgánem ochrany přírody pravomocně sankcionovaný) zásah do významného krajinného prvku v sousedství dotčené plochy, provedený podatelem této námítky v roce 2019 právě v souvislosti se zmiňovaným „zasítováním pozemků“.

K bodu 30.

Tomuto argumentu se věnuje mj. vyjádření k bodům 8. – 14., 17 a 18. výše. Vlastník pozemků neměl žádný přiměřený důvod dlouhodobě spoléhat na možnost povolení stavby požadovaných objektů též s ohledem na cit. zrušující rozhodnutí krajského úřadu. Limitováno je pouze nové, vlastníkem zamýšlené využití pozemků, nikoli využití stávající.

K bodu 31. a 32.

Argumentace podatele námítky v těchto bodech je nejasná a není z ní zcela zřejmá příčinná souvislost s řešenou věcí. Dále též komentář k bodu 28. a 29.

K bodu 33.

Viz vyjádření k bodům 13. a 14. Vlastník pozemku bezpochyby platnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů v žádném případě nedisponuje.

K bodu 34. a 35.

Podmínky využití plochy MN-s1 podle názoru orgánu ochrany přírody nebrání rekonstrukci vlastních zpevněných ploch a neomezují tak práva vlastníka pozemků nad úroveň aktuálních limitů využití území vycházejících z platných předpisů. Předpokladem jakékoli činnosti nejen v této lokalitě je samozřejmě dodržení všech dalších podmínek

(viz též dále).

23. V dubnu 2022 však došlo k velkému překvapení Vlastníka ke zveřejnění návrhu územního plánu Jistebnice k veřejnému projednání (v rámci řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona). Tento návrh se, ve vztahu k Pozemkům Vlastníka, od předchozí verze návrhu zásadně liší. V tomto návrhu jsou Pozemky Vlastníka zařazeny do funkční plochy MN-s1 (viz níže přiložený výsek z hlavního výkresu).



24. Plochy MN jsou dle textové části návrhu územního plánu plochami smíšenými nezastavěného území s převažujícím účelem sportovního využití pro plochy s indexem s. Jako přípustné využití je dle návrhu stanoveno opatření k vytváření stabilnějších částí krajiny, umístění dopravní a technické infrastruktury obecního významu aj. Jako nepřípustné využití jsou v návrhu uvedeny změny druhu pozemku na zahradu, bydlení včetně staveb pro bydlení, rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci, občanské vybavení a ubytování včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení, doprava v klidu (včetně parkovacího stání), ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo uvedených jako přípustné, a dále stavby, zařízení a jiná opatření, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo uvedených jako přípustné a podmíněně přípustné. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

daných legislativou, například v tomto případě připadá v úvahu nutnost získání výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů.

K bodu 36.

K oprávněnosti zájmů a legitimnímu očekávání vlastníka pozemků se orgán ochrany přírody vyjádřil též v předcházejících bodech. Není zřejmé, z jakých skutečností podatel námítky vychází, když označuje vybudování sportoviště za veřejný zájem, o správnosti takové úvahy však lze mít důvodné pochybnosti. Naproti tomu ochrana přírody je veřejným zájmem jistě nesporným. Oprávněné pochybnosti lze vyslovit rovněž vůči tvrzení o přínosu zamýšleného sportoviště pro danou oblast.

K bodu 37.

Dotčený orgán se ve věci zařazení řešených pozemků do plochy MN-s1 plně shoduje s pořizovatelem územního plánu a považuje tento postup za vhodné a přiměřené vyřešení požadavku, formulovaného ve stanovisku orgánu ochrany přírody. Dále má dotčený orgán za to, že při uplatňování svého stanoviska postupoval v souladu se zákonem, řádně jej odůvodnil a v jeho postupu či v postupu pořizovatele nelze spatřovat jakoukoli libovůli či nezákonnost. Ochrana nezastavěného území, území přírodního parku, krajinného rázu, zvláště chráněných druhů a jejich stanovišť je nejen legitimním, ale přímo neopominutelným úkolem orgánu ochrany přírody v procesu územního plánování.

K bodu 38.

Otázka výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů je vyřešena ve vyjádřeních k bodům 13., 14. a 33. Závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu bylo podkladovým aktem pro vydání společného územní rozhodnutí a stavebního povolení (nadto pro odlišný záměr), které bylo odvolacím orgánem zrušeno. Samotné závazné stanovisko nemá žádné právní účinky.

K bodu 39. a 40.

Viz též sdělení k bodu 7., 19. – 23. a následujícím. Užívání pozemků v intencích podatelem zmiňovaného historického využití regulativy plochy MN-s1 umožňují. Vlastníkem pozemku zmiňovaná potřeba rozvoje (vybudování zázemí) je vyvolána, jak uvádí sám podatel,

	25. Pro plochu MN-s1 je dle návrhu územního plánu z roku 2022 přípustné výslovně pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení a je na této ploše nepřipustné umístování budov dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod. 26. Původní návrh územního plánu Pořizovatele z roku 2021 byl ve vztahu k Pozemkům změněn na základě námitek Městského úřadu Tábor, odboru životního prostředí, jakožto dotčeného orgánu (dále jen „Dotčený orgán“), který k původnímu návrhu územního plánu vyslovil ve svém stanovisku svůj nesouhlas se zařazením Pozemků do plochy OS s tím, že požaduje plochu zařadit jako plochu specifickou s odlišnými podmínkami využití. K tomuto požadavku se Pořizovatel ve svém vyjádření vyjádřil následovně: ad 11) Plocha OS vymezená mj. na pozemcích 811/10 a 811/3 v k.ú. Cunkov je zcela specifická svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter sportoviště, nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s prvkem ÚSES a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímou v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní a estetické hodnoty lokality i širšího území. V úvahu přichází zejména výrazná regulace objektů občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury, zpevněných ploch, vyloučení oplocování atd. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4. 811/5, 811/6. 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Jedná o bývalé sportoviště historicky využívané nedalekým dětským táborem, v posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno, na základě požadavku dotčeného orgánu je změněno využití plochy občanského vybavení - občanské vybavení - sport - OS na plochu smíšenou nezastavěného území - s indexem s - sportovní využití MN-sl, současně byly doplněny podmínky využití ploch smíšených nezastavěného území – MN, cílem je zachování současného stavu sportoviště přírodního	zpřetrháním původních majetkoprávních vazeb, jímž došlo či dojde k vyloučení možnosti využívání zázemí hřiště v blízkém rekreačním zařízení. Dotčený orgán se neztotožňuje s názorem vlastníka pozemků, že jím zamýšlená realizace objektů sportoviště je veřejným zájmem, jak je rovněž uvedeno ve vyjádření k bodu 36. K bodu 41. Zmiňované prostředky, vynaložené vlastníkem pozemku, nelze v žádném případě považovat za zmařenou investici. Jak je již uvedeno výše, podatel neměl žádné důvody spoléhat na možnost povolení záměru, zejména po zamítnutí prvoinstančního rozhodnutí stavebního úřadu, tedy v době kdy byly učiněny tyto investice. Nadto stavba přípojky NN byla provedena neoprávněně a účel vrtané studny byl stavebníkem deklarován jako zdroj vody pro zálivku. K bodům 42. – 46. Stanoviska dotčeného orgánu k argumentům formulovaným v těchto bodech byla vyjádřena v textu výše. Postoj OŽP MěÚ Tábor, jako dotčeného orgánu ochrany přírody k řešené věci lze shrnout následovně: Řešené pozemky jsou bez pochyby součástí nezastavěného území, tato skutečnost jednoznačně vyplývá z dokumentace vymezení zastavitelného území města Jistebnice (2020) i vyjádření, stanovisek, rozhodnutí a dalších úkonů správních orgánů – MěÚ Jistebnice, stavebního úřadu, MěÚ Tábor, orgánu územního plánování, krajského úřadu JČ kraje, odboru odbor regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic. Vlastník pozemků se námitkou domáhá vymezení nové zastavitelné plochy bez návaznosti na zastavěné či zastavitelné území, nadto je tato plocha biotopem zvláště chráněných druhů a leží na území přírodního parku. Vlastník pozemku argumentuje existencí zpevněných ploch sportoviště, které však byly vybudovány v souvislosti s provozem stávajícího rekreačního areálu a od počátku s ním tvořily funkční celek. Majetkoprávním a funkčním rozdělením tohoto celku údajně vznikla potřeba zřídit objekty zázemí pro plochy sportoviště přímo na řešených pozemcích, neboť rekreační areál již dále nemůže funkci zázemí plnit. Vybudování samostatného sportoviště s odpovídajícím
--	--	---

	charakteru - důvody jsou uvedeny v odůvodnění stanoviska dotčeného orgánu viz předcházející odstavec. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení“. Do nepřípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřípustné umísťování budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. 27. Vlastník je přesvědčen, že postup Pořizovatele je v případě Pozemků nezákonný a nepřezkoumatelný, když je založen na zcela nesprávných skutkových závěrech a předpokladech, které nemají naprosto žádnou oporu ve správním spise. II.2 Nezákonnost návrhu územního plánu 28. Jako prakticky jediný argument pro změnu funkčního využití Pozemků z plochy OS na plochu MN-s1 Pořizovatel uvádí, že se Pozemky nacházejí vedle územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vedle registrovaného významného krajinného prvku (VKP) a že přímo v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. 29. Vlastník je naopak přesvědčen, že výše uvedené důvody jsou zcela nedostatečné a nezákonně omezují jeho vlastnické právo k Pozemkům. Sousedství prvků ochrany přírody a krajiny, jako je systém ÚSES a VKP je zcela irelevantní, pro posouzení vymezení způsobu funkčního zařazení Pozemků, když se Pozemky nachází bez jakékoli pochybnosti vně těchto prvků a nejsou samy o sobě předmětem této zvláštní ochrany. Nelze tak jen pro blízkost prvků ÚSES a VKP vyloučit Pozemky z možnosti jejich zařazení do plochy OS, popř. že by uvedené znamenalo nemožnost umísťování přiměřených staveb v dané ploše. 30. Vlastník opakuje, že ze strany ochrany přírody a krajiny již byla možnost využití Pozemků pro realizaci zázemí sportoviště a sportovních ploch posouzena v rámci předchozích procesů při posuzování původního záměru a samotný Městský úřad Tábor, odbor životního prostředí, již s tímto projektem souhlasil, viz bod 12 výše. Není tedy nyní vůbec jasné, proč nyní dotčený orgán, potažmo Pořizovatel, volí takto zásadní změnu svého dosavadního přístupu, na který Vlastník dlouhodobě spoléhá a na jehož základě činí odpovídající kroky k realizaci svého záměru zázemí a	zázemím (dle textu námitky na úrovni 21. století) a tedy nezávislého na provozu stávajícího rekreačního areálu, je výhradně soukromým záměrem vlastníka pozemků, který směřuje k naplnění jeho individuálních potřeb a nikoli veřejného zájmu. Vlastník pozemků ve snaze prosadit svůj soukromý záměr postupuje od počátku in fraudem legis či dokonce v rozporu se zákonem. V roce 2017 se, přes negativní vyjádření orgánu územního plánování, pokusil dosáhnout povolení záměru jako stavby, která zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu podle § 18 odst. 5 stavebního zákona (rozhodnutí stavebního úřadu zrušeno odvolacím orgánem). V roce 2019 požádal o povolení vrtané studny jako zdroje vody pro závlaku zeleně a v roce 2020 neoprávněně provedl přípojku vedení nízkého napětí. Od roku 2019 byl orgán ochrany přírody několikrát konfrontován se záměrem umístit na řešených pozemcích objekty pro individuální rekreaci či správu a údržbu pozemků. Argumentace podatele námitky založená na legitimním očekávání či zmařených investicích je bez dalšího nepřijatelná. Vlastník pozemků si musel být od počátku vědom, že umístění jeho záměru do nezastavěného území je z hlediska zákona nepřípustné nebo přinejmenším sporné, svědčí pro to mj. stanovisko orgánu územního plánování z roku 2015 či rozhodnutí odvolacího orgánu z roku 2017. Všechny kroky ze strany vlastníka pozemků, které nadále směřovaly k realizaci jím zamýšleného záměru, byly prováděny s tímto vědomím a zřejmě s přesvědčením, že povolení záměru dosáhne tzv. „salámovou metodou“. Současně vlastník pozemků neměl a nemá žádný přiměřený důvod spoléhat se, že v územním plánu bude nově vymezena zastavitelná plocha, která mu realizaci jeho soukromého záměru umožní. Pokud funkce pozemků jako sportoviště zanikla či je do budoucna neudržitelná, jak tvrdí námitka, byly příčinou této situace výše zmíněné soukromoprávní důvody na straně vlastníků řešených pozemků a rekreačního areálu. V žádném případě tyto důvody neležely ve sféře působnosti orgánů veřejné moci a nelze tedy argumentovat, že by tyto orgány jakkoli zasahovaly do výkonu majetkových práv, která podatel námitky s vlastnictvím pozemků nabyt. Možnost využití pozemků
--	--	--

	rekonstrukce sportoviště. Taková změna přístupu není věcně ničím podložena a bezdůvodně limituje Vlastníka na jeho možnosti využití Pozemků. 31. Naprostou nekonceptnost argumentace Pořizovatele pak lze prezentovat na skutečnosti, že dle samotného návrhu územního plánu mohou i plochy OS zahrnovat plochy územního systému ekologické stability (viz přípustné využití). Pokud mohou plochy OS být využity pro umístění prvků ÚSES, pak tím spíše (argumentem ad maiori ad minus) by mohly být jako plochy OS vymezovány též plochy v přímém sousedství s prvky ÚSES. 32. Ostatně, jak prvků ÚSES, tak VKP (když mezi prvky VKP jsou zařazeny ze zákona všechny lesy, jezera, rybníky, údolní nivy, vodní toky atd.), které přímo sousedí se zastavitelnými plochami, je v návrhu územního plánu z jara 2022 velké množství. Jedná se např. o stavební plochy (SV) na severním okraji Vlášenice, stavební plochy (SV) na západním okraji Třemešné a Padařova, či plochy na severovýchodním okraji Jistebnice, některé z nich dokonce nově vymezované (plocha BI-4 sousedí s lesními pozemky). Touto logikou by pak muselo být jako nezastavitelné vymezeno velké množství dalších pozemků, například např. parc. č. 1048/1, k.ú. Jistebnice, a jiné. Takto se samozřejmě při zařazování pozemků do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití postupovat nedá a takový postup nemá oporu ani v obecně závazných předpisech. Uvedené tak jen demonstruje nesmyslnost argumentu Pořizovatele. 33. Stejně tak irelevantní je argument Pořizovatele spočívající v tom, že přímo v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Jak již bylo uvedeno shora v bodě 13 těchto námitek, příslušným správním orgánem již byla tato otázka posouzena a pravomocně rozhodnuta tak, že Vlastníkovi je udělena výjimka ze zásahu do zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin. Tato výjimka má charakter správního rozhodnutí a je doposud platná, účinná a závazná a Vlastník deklaruje svou připravenost se tímto rozhodnutím plně řídit. V takovém případě je skutečnost výskytu zvláště chráněných druhů závazně vyřešena a správní orgány jsou povinny toto rozhodnutí po dobu jeho platnosti respektovat. S ohledem na to tak není dána žádná překážka pro využití Pozemku způsobem, který navrhuje Vlastník.	k provozování sportovních aktivit nebyla nijak zpochybňována a pozemky takovým způsobem byly a dosud jsou užívány. Vlastník pozemků shledává nezákonnost postupu pořizovatele územního plánu a dotčeného orgánu v tom, že mu nebylo vyhověno v požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy. Takový názor je nutné zásadně odmítnout, neboť zcela popírá smysl územního plánování, účel vyjadřování dotčených orgánů a principy ochrany veřejných zájmů.“.
--	--	--

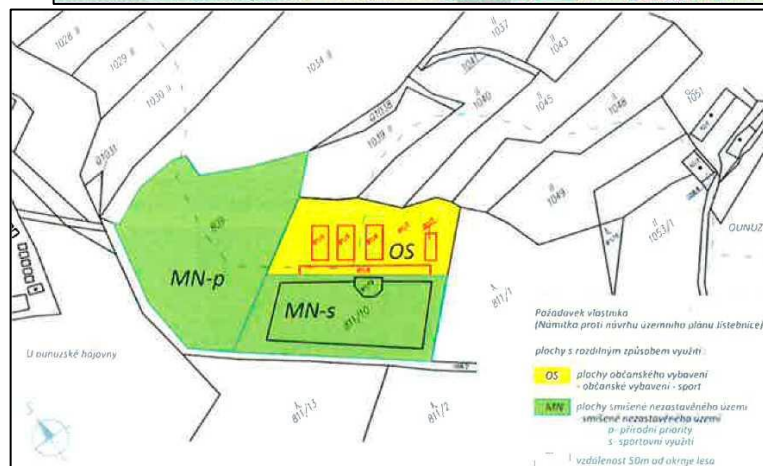
	34. Nelze nezmínit, že záměr Pořizovatele „zachovat současný stav sportoviště" je zcela iracionální. Jak již bylo uvedeno výše, sportoviště je v zanedbaném stavu, v případě hřišť se jedná o asfaltový povrch prorostlý vegetací, který není vhodný naprosto k ničemu, a má na hony daleko od přírodních ploch, resp. přírodního sportoviště. Konzervace stávajícího stavu znamená další postupnou degradaci uvedených ploch, které mohou mít jen stěží hodnotu zasluhující jakoukoli ochranu - Vlastník si není vědom toho, že by asfaltové plochy měly mít z hlediska ochrany přírody a krajiny nějaký specifický režim ochrany. 35. Vlastník tím nechce v žádném případě zpochybňovat kvalitu a charakter dané lokality. Vlastník opakuje, že nemá nijak v úmyslu narušovat krajinný ráz okolí a vytvářet na Pozemcích zásadní změny, které by narušovaly specifický charakter místa. Domnívá se však, že další využívání Pozemků ze strany veřejnosti nebude bez potřebné údržby možné a že navrhovaný územní plán tak odporuje jak soukromým zájmům na jeho straně, tak i veřejným zájmům na straně Pořizovatele využívat Pozemky jako sportoviště. Požadavky na ochranu přírody jsou dle přesvědčení Vlastníka řešitelné způsobem, který zároveň nebude znamenat zásadní omezení jeho vlastnického práva. Příslušnými orgány je zájem ochrany přírody dostatečně hájen a byl posouzen v rámci procesů popsaných výše, které, jakkoli se týkaly původního záměru, tak po věcné stránce zůstávají nadále relevantní, ačkoliv záměr Vlastníka na realizaci Projektu je odlišný, s výrazně vyšším respektem k ochraně přírody a krajiny. 36. S ohledem na to postrádá navrhovaná změna využití všech Pozemků na plochy MN-s1 jakékoli legitimní odůvodnění, je v přímém rozporu s oprávněnými zájmy Vlastníka a, dle přesvědčení Vlastníka, rovněž s veřejným zájmem na obnovu sportoviště, které bude pro danou oblast přínosem a nikoli zátěží. 37. Pokud by snad navrhovaná změna měla být způsobena stanoviskem dotčeného orgánu ochrany životního prostředí města Tábor, tak Vlastník uvádí, že ani to není legitimním důvodem pro změnu funkčního využití dané plochy. Jednak z požadavků dotčeného orgánu výslovně neplyne, že by Pozemky měly nutně být zařazeny do plochy MN - tj. ploch smíšenou nezastavěného území bez možnosti umíst'ování staveb. Dle informace Vlastníka pouze dotčený orgán požadoval plochu vymezit jako	
--	--	--

	specifickou s odlišnými podmínkami využití, aniž by však tyto podmínky konkretizoval. Dále je nutno uvést, že ani stanovisko dotčeného orgánu nemůže být formulováno zcela libovolně, bez respektování skutkových okolností, faktického stavu a legitimních zákonných požadavků plynoucích z agendy, která je dotčenému orgánu svěřena. Pokud by se závazné stanovisko ukázalo být nesprávným či nezákonným, je judikováno, že je povinností Pořizovatele takovouto nesprávnost či nezákonnost odstranit v rámci procesu přípravy územního plánu, v opačném případě by byl stížen nezákonností samotný územní plán vydaný na základě takového stanoviska. 38. Navíc platí, že otázka ochrany zvláště chráněných živočichů a rostlin již byla na Pozemcích pravomocně rozhodnuta Krajským úřadem Jihočeského kraje (viz bod 13 výše) a otázka krajinného rázu byla závazně posouzena v závazném stanovisku Městského úřadu v Táboře (viz bod 12 výše). Uvedené rozhodnutí, resp. stanovisko jsou pro správní orgány závazné a tyto jsou povinny je nadále respektovat, ledaže by vyšly najevo okolnosti, které dosud nebyly uplatněny. K takové situaci v předmětné věci nedošlo. 39. Vlastník Pozemků se domnívá, že původní návrh územního plánu z roku 2021 včetně náležitostí v něm obsažených plně reflektoval potřeby a zájmy jak jeho, tak i samotného Pořizovatele, a má za to, že změna Pozemků na plochy smíšené nezastavěného území je degradací tohoto území. Na Pozemcích je zavedena voda i elektřina a Pozemky jsou zároveň přístupné přímo z obecní komunikace, která vede mezi obcí Ounuz a dětským táborem. Zároveň je v blízkosti skiareál Monínec, a to vše jsou parametry, které hovoří pro to, aby plocha, historicky využívána jako sportoviště, byla takto využívána i nadále, s možností úprav odpovídajících 21. století. 40. Jakákoli revitalizace daného sportoviště je však nutně spojena s investicemi do alespoň základního zázemí, které umožní plochy následně uvést do stavu, v němž budou sloužit široké veřejnosti - to je dle přesvědčení Vlastníka zcela jednoznačný veřejný zájem, který musí být Pořizovatelem rovněž posouzen při rozhodování o funkčním zařazení daných Pozemků. K tomuto posouzení ze strany Pořizovatele nicméně nedošlo. 41. Nový návrh územního plánu však trvá na zachování současného	
--	---	--

	neutěšeného stavu Pozemků, nepočítá s žádným jejich rozvojem a s žádnou novou výstavbou. Tento postup Pořizovatele tak máří jak investiční záměr Vlastníka a jeho doposud vynaložené prostředky, tak i příležitost upravit zastaralé sportoviště tak, aby opět sloužilo široké veřejnosti. 42. S ohledem na shora uvedené skutečnosti se tak Vlastník domnívá, že vymezení ploch Pozemků jako „ploch OS - občanského vybavení - sport“, minimálně v rozsahu pozemků parc. č. 811/4-7 k.ú. Cunkov, je přiléhavé zjištěnému skutkovému stavu, a že změna vymezení všech Pozemků na plochy MN-s1 je nedostatečně odůvodněná, nepřezkoumatelná a nezákonná, když nemá dostatečnou oporu ve zjištěném skutkovém stavu zaznamenaném ve spise a je ve zjevném rozporu s dosavadními zjištěními správních orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny. 43. Vlastník uvádí, že dlouhodobě připravuje Projekt na Pozemcích a v rámci územního plánování je s Pořizovatelem, obcí a dotčenými orgány ochoten a připraven plně spolupracovat. V tomto ohledu apeluje na obec dle možností vyjít dotčeným osobám vstříc a vyzývá obec k jednání ohledně Pozemků Vlastníka tak, aby bylo nalezeno optimální řešení, které bude respektovat veřejný zájem, jakož i soukromý zájem Vlastníka. Zároveň se však Vlastník musí bránit proti nedůvodnému omezení jeho vlastnického práva, které by s sebou přijetí návrhu územního plánu v této podobě neslo. III. Závěr 44. Vzhledem k výše uvedenému návrh územního plánu nedůvodně a neproporcionálně zasahuje do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům. Vlastník s ohledem na tyto skutečnosti požaduje zařadit Pozemky do funkční plochy OS - občanského vybavení a sportu tak, jak tyto plochy navrhoval zařadit návrh územního plánu z roku 2021 pro společné jednání (viz náskres níže), nebo dle odborného uvážení zpracovatele návrhu ÚP ve spolupráci s dotčenými orgány (v rozsahu severovýchodní poloviny Pozemků, viz náskres níže nebo jak uvádíme v příloze), a nebo minimálně v rozsahu obdélníku vymezeného pozemky parc. č. 811/4, 811/5, 811/6 a 811/7 k.ú. Cunkov. Minimální rozsah vychází ze zákonného práva vlastníka řádně nakládat se svým majetkem, kterým jsou sportovní hřiště, které nejsou přírodního charakteru viz důkazy (katastr nemovitostí, fotografie	
--	--	--

atd.).

Obr. 1: návrh vymezení plochy OS dle návrhu ÚP ke společnému jednání



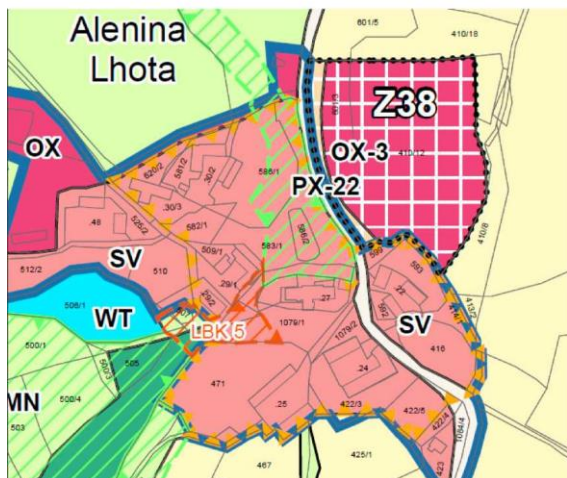
Obr. 2: návrh vymezení plochy OS na severovýchodní části Pozemků Příloha: návrh vymezení plochy OS na severovýchodní části Pozemků

45.V případě, že nebude námítkám Vlastníka s řádným zdůvodněním alespoň částečně vyhověno, je tento připraven usilovat o zrušení návrhu územního plánu soudní cestou, stejně tak jako vymáhat náhradu za

		omezení svého vlastnického práva. 46. Tato námitka byla konzultována s pracovištěm Katedry urbanismu a územního plánování ČVUT v Praze, jmenovitě se zástupcem vedoucího katedry Ing. Václavem Jetel, Ph.D., autorizovaným architektem pro územní plánování a členem Předsednictva Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR. Navrhované vymezení dle obr. 2 (plochy OS jen v severovýchodní části předmětných Pozemků) nejlépe vystihuje současný stav, respektuje charakter území, nemá negativní dopady do ochrany životního prostředí, přírody a krajiny. Vymezení plochy OS zachovává rekreační potenciál území s respektem k přírodním hodnotám území. K vyhodnocení námitky je ochoten spolupracovat a koordinovat jednání s dotčenými orgány územního plánování a ochrany přírody a krajiny (tel. 224357930, vaclav.jetel@fsv.cvut.cz). <i>úplné znění námitky je součástí spisu</i>	
22.	Golf Čertovo břemeno s.r.o. Alenina Lhota 7 391 33 Jistebnice	Námitka proti návrhu územního plánu Jistebnice I. Městský úřad Jistebnice, veřejnou vyhláškou ze dne 7. 4. 2022, podle ustanovení § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), oznámil konání veřejného projednání návrhu územního plánu Jistebnice (dále jen „návrh ÚP“) a informoval o možnosti podat připomínky a námitky k návrhu ÚP do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do dne 17. 5. 2022. Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona tímto ve lhůtě uplatňuje k návrhu ÚP jako vlastník dotčených pozemků svou, níže uvedenou, námitku. II. Vymezení území dotčeného námitkou Námitka se týká návrhu řešení obsaženého v textové i grafické části návrhu ÚP. Konkrétně se jedná o vymezení pozemků parc. č. 410/12, 601/3 a 601/4, zapsaných na LV č. 498, v k. ú. Cunkov, jež jsou dle návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezeny ve stabilizované funkční ploše AZ - plochy zemědělské, a které jsou ve výlučném vlastnictví podatele.	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl zastavitelnou plochu Z38, která měla umožnit realizovat záměr dostavby ubytovacích kapacit a parkování. Plocha nebyla v rámci projednávání dle § 50 stavebního zákona, popř. byly na základě dohodovacího jednání upřesněny podmínky pro využití plochy. Úvahy o rozvoji lokality byly rozporovány připomínkami uplatněnými k návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se tak stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem je tak mimořádného významu, že s ohledem na efektivitu procesu pořízení je nutno znát jasné stanovisko orgánu,



Obrázek č. 1: Výřez z výkresu návrhu ÚP pro veřejné projednání s vyznačeným územím dotčeným námitkou v porovnání s ortofotomapou z katastru nemovitostí



Obrázek č. 2: Výřez z výkresu návrhu ÚP pro společné jednání

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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zapracování následného řešení a diskusi o problematice a možnostech vývoje severní části správního území města.

	III. Obsah a odůvodnění námítky A. Věcný obsah námítky Podatel nesouhlasí s vymezením stabilizované funkční plochy AZ - plocha zemědělská dle návrhu ÚP na pozemcích parc. č. 410/12, 601/3 a 601/4 v k. ú. Cunkov v jeho vlastnictví. Podatel požaduje jeho opětovné vymezení v podobě zastavitelné plochy Z 38 se způsobem využití OX - plochy občanského vybavení jiného - golf a PX - plochy vybraných veřejných prostranství jiných, jak bylo území dotčené námítkami vymezeno ještě v návrhu ÚP pro společné jednání. B. Odůvodnění námítky Podatel je vlastníkem a provozovatelem areálu golfového hřiště Čertovo břemeno, jenž je situován v blízkosti území dotčeného námítkou. K tomuto účelu je předmětná lokalita využívána již dlouhodobě a dle podatele tak není od věci konstatovat, že byl golfový resort v daném místě etablován a pro dané území je již také v podstatě charakteristickým prvkem. Celý areál se všemi objekty je budován s jednotnou vizí a výrazem, k čemuž přispívá zavedená spolupráce s renomovaným architektem Stanislavem Fialou. Jeho rukopis je znatelný především ve způsobu používání stavebních materiálů v jejich autentické podobě, snahou o co možná největší navázání na tradiční způsob stavění a eliminaci dopadu na krajinu a okolí záměru, tak aby došlo k maximálnímu začlenění stavby do krajiny a tato byla v podstatě „neviditelná“. Proto i areál golfového resortu respektuje krajinný ráz Jistebnické vrchoviny a citlivě navazuje na tradiční historickou zástavbu Aleniny Lhoty v souladu se soudobým poznáním v oborech architektury a urbanismu. Tímto způsobem je tak zaručena architektonická, urbanistická, estetická i přírodní kvalita místa. Ostatně golf je sportem, který je více než některé jiné silně spjatý s krajinou a přírodou. Nejenže je tak podatelovo golfové hřiště důležitou ekonomickou hodnotou pro nevelké město Jistebnice, čímž se i samo město prezentuje přímo na svých webových stránkách, ale i přínosem pro životní prostředí, neboť je jím podporován pozitivní vztah člověka k přírodě a jedná se o citlivé pojetí kulturní krajiny. Výše popsaným způsobem je podatelův golfový areál vnímán i přímo v návrhu ÚP, když na str. 7 je v kapitole b) 1. základní koncepce rozvoje území obce stanoveno, že „celková koncepce je nastavena tak, aby přinesla	
--	---	--

	racionální rozvoj sídlení struktury s důrazem na kvalitní bydlení, podnikání, rekreaci a podporu cestovního ruchu." Na str. 12 v kapitole c) 1. urbanistická kompozice je pak identifikována image sídla, jež je mimo jiné charakteristická jako „turisticky využívaný region se sportovním a rekreačním využitím" a „společenství obcí Čertovo Břemeno vytváří podmínky pro rekreační a sportovní využívání krajiny". Koncepte rekreace je pak v návrhu ÚP dále rozvinuta v kapitole e) 6. rekreace na str. 37, kde je jako jedna ze zásad pro rekreační využívání krajiny stanoven požadavek „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)". Z citované pasáže návrhu ÚP je tak jednak zřejmé, že golfový areál je nedílnou součástí řešené lokality, ale také to, že i touto závaznou částí návrhu ÚP je předpokládán jeho další rozvoj. Dále lze vymezení plochy Z38 označit za souladné rovněž s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech jejích vydaných aktualizací (dále „ZUR") a také s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění všech jejích aktualizací (dále „PUR"). Konkrétně plocha Z38 naplňuje republikové priority stanovené v PÚR, neboť jejím prostřednictvím se mimo jiné objektivně „vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů", „stanovuje komplexní řešení způsobu využití území ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli", „podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury tak, aby bylo posíleno partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi", „vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území". Záměr podatele, pro nějž je plocha Z38 určena pak taktéž v souladu s PÚR „vychází z principů integrovaného rozvoje území, které je založeno na komplexním posouzení a následném koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek" a „pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje nároky dalšího vývoje území, a řeší jej ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu". Ve vztahu k ZÚR pak lze spatřovat soulad záměru s územně plánovací	
--	--	--

	dokumentací kraje zejména v tom, že je řešením, jež zohledňuje ochranu přírodně a krajinářsky cenného území a respektuje charakter krajiny, ale zároveň také rozvíjí cestovní ruch na území Jihočeského kraje a citlivě doplňuje výraz města Jistebnice, respektive jeho části Alenina Lhota. Navíc bylo předmětné území jako zastavitelné vymezeno již v předchozím územním plánu města Jistebnice z roku 2011. Následně sice došlo ke zrušení tohoto územního plánu rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22. 10. 2014, č. j. 10 A 89/2014-143, nicméně vymezení území dotčeného námitkou nebylo příčinou jeho zrušení. Důvodem pro zrušení tohoto územního plánu bylo nedostatečné odůvodnění vymezení zastavitelných ploch. I když se návrh na zrušení územního plánu primárně týkal jedné konkrétní lokality, která byla odlišná od území dotčeného námitkou, došlo k jeho zrušení jako celku, jelikož nebylo možné oddělit tyto nezákonné části od celku. Vzhledem k výše uvedenému tak podatel svědčí legitimní očekávání, že území dotčené námitkami bude jako zastavitelné vymezeno i v nyní projednávaném územním plánu. Jelikož celé zařízení dlouhodobě prosperuje, podatel aktivně řeší jeho další rozvoj. Konkrétně je připravována dostavba chybějících ubytovacích kapacit, jež by měly být realizovány právě na území dotčeném touto námitkou. Podstatné přitom je, že dosud probíhaly přípravy předmětného projektu v součinnosti s městem Jistebnice. Veškeré připomínky samosprávy byly zapracovány do návrhu územní studie jako např. vymístění venkovního parkoviště a jeho zakomponování do objektu atd. Podatel v minulosti s městem aktivně jednal, podílel se na přípravách návrhu ÚP a k podpisu je připraveno také písemné memorandum o spolupráci s městem na řešeném projektu. Je tedy zřejmé, že si jsou jak podatel, tak město, vědomi významu golfového areálu pro všechny zúčastněné strany, tedy vedle podatele a města, také pro jeho obyvatele i širší veřejnost. Na základě těchto jednání byla pro záměr podatele v návrhu ÚP pro společné jednání vymezena zastavitelná plocha Z 38 se způsobem využití OX - plochy občanského vybavení jiného - golf a PX - plochy vybraných veřejných prostranství jiných. V rámci společného jednání návrhu ÚP bylo sice dne 12. 7. 2021 Městským úřadem Tábor, odborem životního prostředí, vydáno pod č. j. METAB 28771/2021/OŽP/Maš nesouhlasné stanovisko z hlediska ochrany přírody k vymezení předmětné zastavitelné plochy z důvodu možného dopadu záměru podatele na krajinný ráz, nicméně podatel se s městem v návaznosti na toto	
--	--	--

	stanovisko dohodl na úpravě podmínek využití dané plochy, které by zajistily minimalizaci dopadů záměru na krajinný ráz v rámci možností a podrobnosti územního plánu. V tomto smyslu byla již připravena také dohoda mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem ochrany přírody na úpravě návrhu ÚP zahrnutím těchto podmínek. Konkrétní podmínky zajišťující minimalizaci dopadů záměru na krajinný ráz ale i na zemědělský půdní fond měly mít následující podobu: - rozhodování o změnách v území v ploše Z38 je podmíněno zpracováním územní studie - podmínkou využití plochy je zmenšení stávajícího parkoviště pro golf umístěného podél silnice III/12137 na maximálně 20 parkovacích stání; v novém objektu bude za tímto účelem zbudováno parkoviště pro 90 aut, celé překryté ozeleněnou střešní deskou, aby auta zmizela pod terénem - stavební záměr bude představovat částečně zapuštěnou stavbu v převážné většině překrytou zeminou, osazenou zelení, splývající s místním krajinným rázem - minimální podíl zeleně 30 % z celkové výměry zastavitelné plochy - do této výměry se započítává rostlý terén a další části území, kde je rostlý terén překryt pouze zeminou (jedná se zejména o svahy zakrývající samotnou stavbu) - maximální výška střešní desky objektu včetně souvrství zeminy je 9 m od rostlého terénu - střecha musí mít charakter okolního nezastavěného území bez možnosti umístění mobiliáře, přípustné jsou objekty technické infrastruktury související s provozem areálu, např. větrací šachty, komíny, obslužné můstky - pohledově bude stavba upravena tak, aby nadpoloviční většinu fasád navenek tvořily ozeleněné svahy - ze severu a východu - umístění obytných pokojů v terénních „zálivech“ s okny a teráskami modelovaných ve svahu plynule nabíhajícím na střešní náhorní plošinu objektu - z jihu a západu bude objekt zcela zakrytý svahem, plynule propojujícím stávající terén s novou rovinou střešního terénu; v severozápadní části tohoto krajinářsky pojatého svahu bude vymodelována reminiscence na skalní průrvu, která tvoří jedinou vstupní bránu do objektu; brána bude umístěna naproti stávající vstupní bráně do golfového areálu se snahou	
--	--	--

	minimalizovat provoz lidí navázaný na golf ve vztahu k sídlu Alenina Lhota Žádný jiný dotčený orgán se k vymezení dotčeného území negativně nevyjádřil, což ostatně vyplývá i z odůvodnění samotného návrhu ÚP (viz str. 89). V součinnosti s městem pak podatel již připravil ke svému záměru také studii, jež odpovídá společně dohodnutým podmínkám pro využití území dotčeného námitkami za účelem zajištění plynulého přechodu záměru do krajiny, zachování hodnot a funkcí krajiny a minimalizaci záboru nejhodnotnějších zemědělských půd. Zastavitelná plocha Z 38 tedy byla navržena pro potřeby provozu stávajícího golfového hřiště Čertovo břemeno, resp. dostavbu chybějících ubytovacích kapacit, které v současnosti vedou k zbytečné a okolí zatěžující individuální dopravě hráčů z místa hry na místa ubytování v blízkém i vzdálenějším okolí. Nová zastřešená parkovací kapacita integrovaná v objektu pro ubytování hráčů má posloužit k zásadnímu snížení současné dopravní zátěže parkováním podél pozemní komunikace. Stavba pro ubytování má být umístěna na pozemcích p. č. 410/12 a 601/3 k. ú. Cunkov, na mírně svažitém terénu v těsné návaznosti na stávající zastavěné území sídla Alenina Lhota. Podél západní hranice pozemku vede silnice III/12137 spojující Aleninu Lhotu s Cunkovem. Z této komunikace je navržen jediný přístup a zároveň vjezd přímo naproti stávajícímu vjezdu do areálu Golfového hřiště Čertovo břemeno. Pohyb hráčů a ubytovaných v areálu tak má probíhat tou nejkratší možnou spojnici a neovlivňovat dopravní vztahy v samotném sídle. Vymezenou zastavitelnou plochu neprotíná žádná stávající polní cesta nebo pěšina. Není tak narušena stávající zažitá prostupnost krajiny. Dále by mělo území zůstat neoploceno a obvod stavby doplněn o souvislý zelený pás - remízek z menších druhů dřevin dle místně obvyklé druhové skladby. Samotná stavba je v souladu s výše uvedenou dohodou o upřesňujících podmínkách využití dotčeného území navržena jako přízemní jednopodlažní, nepravidelného, organicky tvarovaného půdorysu, pohledově přirozeně splyvající s krajinou pomocí domodelování terénu svahováním podél 60 % vnějších fasád, díky čemuž se stávající terén plynule propojuje s celoplošně ozeleněnou střechou, tvarem kopírující stávající morfologii krajiny. Nepravidelně přírodně tvarovaná střešní krajina, kryje všechny vnitřní užitné	
--	---	--

	plochy včetně parkování. Z jižní i západní strany bude dům jen zeleným travnatým návrším přirozeně zapuštěným do krajiny. Na východní a severní straně, směrem ven z obce do volné polní krajiny, je vymodelovaný svah, nabíhající na střešní louku, přerušován zapuštěnými zálivy, které poskytují hostům v pokojích možnost vystoupit prosklenými otvory ven, do přírodní zahrady. Z těchto otevřenějších stran je dům lemován přirozeným remízem, ještě více zjemňujícím plynulé srůstání skrytého objemu stavby s volnou krajinou. Na základě veškerých výše uvedených skutečností je zřejmé, že podateli svědčí legitimní očekávání o budoucím způsobu využití pozemků parc. č. 410/12, 601/3 a 601/4 k.ú. Cunkov v jeho vlastnictví. V návrhu ÚP pro veřejné projednání ovšem došlo k vypuštění zastavitelné plochy Z 38 a zahrnutí řešených pozemků podatele do stabilizované plochy AZ - plocha zemědělská, která neumožňuje využití území dotčeného námitkami pro realizaci záměru podatele, bez jakéhokoliv zdůvodnění. Ostatně po dohodovacím řízení s orgánem životního prostředí bylo vymezení plochy Z38 v souladu se všemi stanovisky dotčených orgánů, a tak ani není dán žádný objektivní důvod pro její vypuštění. S ohledem na to považuje podatel nyní projednávaný návrh ÚP v části dotčené námitkami za nedůvodný a nepřezkoumatelný. S chybějícím odůvodněním vypuštění zastavitelné plochy Z 38 z návrhu ÚP pak souvisí to, že u jiných navrhovaných zastavitelných ploch zůstal jejich rozsah beze změny či byl i rozšířen (např. zastavitelná plocha Z18 s funkčním využitím VZ-1, zastavitelná plocha Z28 s funkčním využitím SV-13 a PX-15) nebo byly dokonce nově přidány (např. zastavitelná plocha P6 s funkčním využitím VL-4, zastavitelná plocha Z58 s funkčním využitím VL-3). Z toho důvodu považuje podatel návrh ÚP taktéž za diskriminační a neproporcionální. Údajný časový důvod pro vypuštění plochy Z 38 tak, aby mohl být územní plán schválen v co nejkratším termínu, nemá racionální opodstatnění a podatel jej nepovažuje za legitimní. V neposlední řadě podatel upozorňuje, že ponechání vymezení území dotčeného námitkami ve stabilizované ploše AZ - plocha zemědělská by pro podatele znamenalo zmaření nemalých finančních prostředků, které již do dnešního dne v daném území investoval na jeho rozvoj. Přijetí návrhu ÚP v podobě, jež je předmětem veřejného projednání by tak představovalo značnou škodu. Vyhováním navrhované úpravě pak pominou důvody pro případné napadení	
--	---	--

		nového územního plánu pro jeho nedostatečné odůvodnění (kvůli čemuž byl ostatně soudem zrušen i předchozí územní plán Jistebnice z roku 2011) a případnou žalobu na náhradu škody způsobené podatelí. Podatel by rád pokračoval v jednáních o cílové podobě celého areálu, jehož optimální využití je v zájmu podatele i v zájmu města a jeho obyvatel. IV. Závěr Podatel na základě veškerých výše uvedených důvodů žádá nahrazení vymezení pozemků parc. č. 410/12, 601/3 a 601/4 jako součást stabilizované plochy AZ - plocha zemědělská vymezením dle verze návrhu ÚP ke společnému jednání, tedy v podobě zastavitelné plochy Z 38 se způsobem využití OX - plochy občanského vybavení jiného - golf a PX - plochy vybraných veřejných prostranství jiných. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
23.	SEBRE, a.s. Národní 135/14 Nové Město 110 00 Praha 1	Námítka proti návrhu územního plánu Jistebnice I. Městský úřad Jistebnice, veřejnou vyhláškou ze dne 7. 4. 2022, podle ustanovení § 52 odst 1 zákona č. 183/2006 Sb. (o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon)), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), oznámil konání veřejného projednání návrhu územního plánu Jistebnice (dále jen „návrh ÚP“) a informoval o možnosti podat připomínky a námítky k návrhu ÚP do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do dne 17. 5. 2022. Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona tímto ve lhůtě uplatňuje k návrhu ÚP jako vlastník dotčených pozemků svou, níže uvedenou, námítku. II. Vymezení území dotčeného námitkou Námítka se týká návrhu řešení obsaženého v textové i grafické části návrhu ÚP. Konkrétně se jedná o vymezení pozemků parc. č. 1181/5, 1181/16, 1181/15, 1845/3 a 1181/1 zapsaných na LV č. 1286, v k. ú. Jistebnice, jež jsou dle návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezeny v návrhové ploše Z24 s navrhovaným funkčním využitím VZ-4 - plochy výroby a skladování - výroba zemědělská a lesnická a v ploše zeleně ZO-2, a které jsou ve výlučném vlastnictví podatele.	NÁMITCE SE VYHOVUJE V návrhu pro společné jednání byla vymezena zastavitelná plocha Z 24 obsahující plochu výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická VZ-4. Na základě výsledků projednávání dle § 50 stavebního zákona byla ve verzi pro veřejné projednání plocha odcloněna plochou zeleně – zeleň ochranná a izolační ZO-2, která ukrojila z původní plochy VZ-4 cca 10 m šíře po jejím jižním a východním okraji. Na základě požadavku podatele námítky je pás zeleně ochranné a izolační o šířce 25,0 m redukován na šířku 15,0 m, tak aby plocha VZ-4 byla vymezena v rozsahu dle verze pro společné jednání. Hranice mezi plochou ZO-2 a AZ zůstane zachována. Je tak přisvědčeno námitce, kdy zbylý pruh zeleně po obvodu zastavitelné plochy je dostatečným opatřením v rámci koncepce uspořádání území. Pro zastavitelnou plochu jako celek zůstává v platnosti podmínka využití v podobě územní studie včetně stanovených podmínek pro pořízení územní studie. Dále jsou do textové části upřesněny podmínky využití plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační – viz kapitola f) textové části územního plánu. Jejich plné znění je: „PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ – ZO Hlavní využití (převažující účel využití) • zeleň s funkcí ochrannou a izolační



Obrázek č 1: Výřez z výkresu návrhu ÚP s vyznačeným územím dotčeným námitkami v porovnání s ortofotomapou z katastru nemovitostí

Přípustné využití

- zeleň – zejména ochranná a izolační
- stavební záměry bezprostředně související s využíváním souvisejících ploch výroby a skladování (např. výběhy pro zvířata, dopravní a technická infrastruktura)
- oplocení
- veřejná prostranství
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

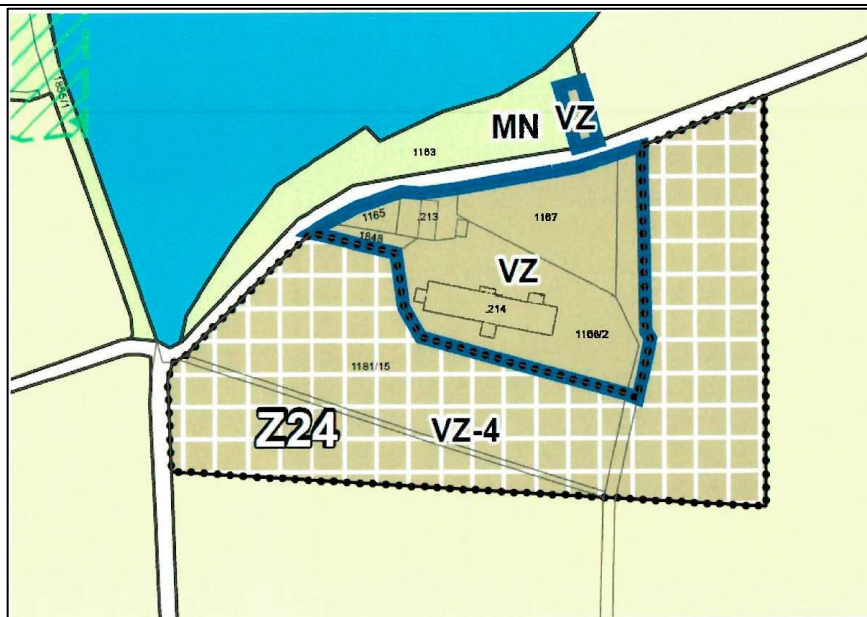
Nepřípustné využití

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- 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

minimální podíl zeleně v ploše 80 %.

V případě doplnění možnosti bydlení a ubytování atd. v ploše se nevyhovuje. Požadavek nebyl uplatněn v předchozích fázích



Obrázek č. 2: Výřez z výkresu návrhu ÚP pro společné jednání

III.

Obsah a odůvodnění námítky

A. Věcný obsah námítky

Podatel nesouhlasí se změnou vymezení návrhové plochy Z24 dle návrhu ÚP předloženého pro veřejné projednání oproti verzi návrhu ÚP, který byl určen ke společnému jednání. Dle podatele mezi těmito dvěma fázemi procesu pořizování nového územního plánu Jistebnice došlo k nedůvodné úpravě předmětné návrhové plochy tím, že na jejích jižních a východních hranicích byl doplněn pás izolační zeleně označený jako plocha ZO-2 o šířce 25 m. Podatel navrhuje provést úpravu rozsahu zeleného pásu plochy ZO-2, a to redukcí navrhovaného pásu šíře 25,0 m na 15,0 m při současném zachování vnější hranice mezi zónami ploch ZO-2 a AZ, případně vysunutím pásu zeleně šíře 25,0 m až za původní hranici plochy VZ-4, se kterým návrh faremních objektů počítá.

B. Odůvodnění námítky

Území dotčené námítkou navazuje na stabilizovanou plochu VZ - plochy

pořizování. Tento záměr je možno prověřit změnou územního plánu. Pokud se týká možnosti administrativního zázemí, ta je přípustná v rámci podmínek využití plochy.

V části minimální podíl zeleně se částečně vyhovuje – 30 % podíl zůstává pro zastavitelnou plochu, s tím, že 25 % bude v rámci plochy VZ-4, a zbylý požadavek 5 % na zeleň bude uspokojen v rámci navazující plochy ZO-2. Tyto hodnoty odpovídají řešení v ostatních obdobných plochách.

	výroby a skladování - výroba zemědělská a lesnická na pozemcích parc. č. st. 213, jehož součástí je stavba objektu k bydlení č. p. 50, st. č. 214, jehož součástí je zemědělské stavba bez č. p/č. ev. a dále na pozemcích parc. č. 1165, 1166/2, 1167, 1181/6, 1848 a 1845/3 v k. ú. Jistebnice, jež jsou taktéž ve vlastnictví podatele. Jde o areál historického objektu Ovčina. Záměrem podatele je celý areál revitalizovat a dále rozvíjet jako zemědělskou farmu. Záměr podatele má již konkrétní podobu, která respektuje historicky dochovaný objekt starého Ovčina, jenž aktivně zapojuje do sktruktury nově plánované farmy. Tímto způsobem by měla být zachována historická paměť místa. Důležitou skutečností je, že dosud probíhaly přípravy předmětného projektu v součinnosti s městem Jistebnice. Podátel v minulosti s městem aktivně jednal a podílel se na přípravách návrhu ÚP. V rámci těchto jednání s městem byly již mimo jiné dohodnuty specifické podmínky pro využití dotčeného území, jež měly být zapracovány do návrhu ÚP tak, aby bylo zajištěno, že realizace projektu bude v souladu se všemi rozličnými zájmy, jenž se vdaném místě potkávají. Konkrétní podoba dohodnutých podmínek je následující: - rozhodování o změnách v území v ploše Z24 je podmíněno zpracováním územní studie včetně přiléhající stabilizované plochy VZ - stavební záměr bude představovat dvě uspořádané sestavy objektů: první sestavu objektů navazujících na objem zdiva dochovaného historického objektu Ovčina, druhou sestavu objektů uspořádaných do linií podél vymezené zóny VZ 4 (Z24) - z jihu a východu bude pohledově sestava objektů oddělena od navazujících pastvin (plocha AZ) dvojitou linií dřevin typických pro lokalitu - alej vzrostlé zeleně podél příjezdové cesty k historickému objektu ovčina bude zachována, umístění jednotlivých nových objektů respektuje pozice stávající vzrostlé zeleně - sestava objektů podél jižní hranice vymezené zóny VZ 4 (Z24) bude mít jednotný směr hřebenů sedlových střech, který je rovnoběžný s hranicí zóny VZ 4 (Z24) - maximální výška střech objektů navazujících na objem zdiva dochovaného historického objektu Ovčina odpovídá výšce původního hřebene střechy historického Ovčina - maximální výška hřebenů střech objektů uspořádaných do linií podél vymezené zóny VZ 4 (Z24) je 16 m od rostlého terénu	
--	---	--

	- maximální plocha pro výrobu zemědělskou 15500 m² - maximální plocha pro služby 1500 m² - maximální plocha pro parkování 900 m² - maximální plocha pro služební bydlení je 700 m² Na základě této předchozí spolupráce tedy podatel důvodně očekával, že bude moci dotčené území využít alespoň přibližně v podobě návrhu ÚP pro společné jednání. Koncepce uspořádání areálu se proto řídí principem jasného uspořádání faremních objektů do dvou sestav. První sestavu tvoří objekty navazující na objem zdiva dochovaného historického objektu Ovčina. Druhá sestava je potom uspořádána do linií podél hranic návrhové plochy Z24. V prostoru mezi liniemi objektů je cíleně vytvořen zelený pás - dvůr - mimo jiné pro zajištění požadavku na rozsah zelených ploch v zóně VZ-4 dle návrhu ÚP. Dimenzování velikosti zamýšleného chovu a prostorových nároků pro faremní objekty vychází ze zásad welfare chovu skotu a zásad ekologického zemědělství. Termín „welfare“ označuje komplex ustálených a kodifikovaných opatření pro organizaci chovu, které podmiňují výslednou certifikaci kvality produktů farmy, jakož i šetrnost k plochám na kterých je chov uskutečňován. Rozsah funkcí faremních objektů je komplexně sestaven tak, aby nabízel širokou škálu živočišné produkce, jak masných, tak i mléčných výrobků. Právě proto je jako součást farmy navržena i porážka a sýrárna, která nabídne obyvatelům Jístebnicka místní potraviny vypěstované v bio-kvalitě z místních zdrojů. Výše popsaným přístupem podatel bezpochyby přispívá mimo jiné k redukci dopravní zátěže spojené se zajištěním potravinové soběstačnosti. V obecné rovině pak lze konstatovat, že záměr podatele naplňuje veškeré základní cíle územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, neboť rozvojem lokální zemědělské ekologické produkce přispívá k soudržnosti místního obyvatelstva, ochraně životního prostředí i hospodářskému rozvoji a směřuje tedy k udržitelnému rozvoji. Podatel má tedy v úmyslu danou lokalitu developovat nejen v zájmu svého vlastního podnikání, ale také v širším zájmu obyvatel obce a veřejnosti i místní samosprávy. Ostatně, jestliže město Jístebnice dosud na přípravách projektu s podatelem spolupracovalo, musí si být obecně prospěšného rozměru záměru podatele vědomo. Nicméně dle návrhu ÚP pro veřejné projednání došlo k nedůvodné změně	
--	--	--

	návrhové plochy Z24 tak, že na jejich jižních a východních hranicích byl doplněn pás izolační zeleně označený jako plocha ZO-2 o šířce 25 m, čímž současně došlo k redukci funkční plochy VZ-4 v šířce 10 m. V tomto ohledu jde o výrazný zásah do koncepce plánovaného uspořádání faremních objektů. V první řadě jsou v pásu redukovaného rozsahu 10 m zóny VZ-4 navrženy nezbytné funkce pro zajištění ekologicky-přátelského způsobu hospodaření. Tím jsou konkrétně myšleny kupříkladu venkovní výběhy ze stájí, hnojiště nutné pro dočasné skladování hnoje než bude využit na místních pastvinách, část silážních žlabů, kde je z místní píce připravena krmná směs, část skladu sena z místních pastvin, které je nezbytné jak pro krmení skotu v zimních měsících, tak pro podestýlku skotu ve stájích. Vzájemné rozestupy faremních objektů pak odpovídají požadavkům na požární bezpečnost, z toho důvodu není možné odstupové vzdálenosti mezi faremními objekty v zóně 10 m VZ-4 zmenšovat. V neposlední řadě pak velikost faremních objektů pro skot odpovídá rozloze pastvin vlastněných podatelem tak, aby byly zachovány zásady ekologického zemědělství a pro chov skotu byly využívány lokální zdroje, a proto nelze uvažovat o jejich zmenšení. Podstatným nedostatkem je ale také to, že návrh ÚP pro plochy izolační zeleně ZO nestanovuje jakékoliv podmínky přípustného využití a v podstatě ani danou plochu jako samostatnou plochu s rozdílným způsobem funkčního využití neidentifikuje. Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že návrh ÚP v podobě pro veřejné projednání představuje nepřiměřený a nedůvodný zásah do práv podatele, u něhož ani nelze přezkoumat opodstatněnost provedené úpravy oproti návrhu ÚP pro společné jednání. Podatel proto v první řadě navrhuje provést úpravu rozsahu zeleného pásu plochy ZO-2, a to redukcí navrhovaného pásu šíře 25,0 m na 15,0 m při současném zachování vnější hranice mezi zónami ploch ZO-2 a AZ, případně vysunutím pásu zeleně šíře 25,0 m až za původní hranici plochy VZ-4, se kterým návrh faremních objektů počítá. V návaznosti na absenci jakéhokoliv obecného vymezení ploch izolační zeleně ZO v návrhu ÚP dále podatel navrhuje doplnění návrhu ÚP o jasné vymezení podmínek jejího využití. Ve vztahu k vymezení ploch VZ- výroby a skladování- výroba zemědělská a lesnická v neposlední řadě podatel navrhuje doplnění o podmíněně	
--	---	--

	přípustné využití pro ubytování či bydlení pro správce a zaměstnance objektů výroby a skladování, administrativní zázemí a prodejní zázemí s možností konzumace v ploše vyrobených produktů. Tento návrh vychází z obvyklého způsobu vymezení ploch výroby a skladování v územních plánech obcí a je také zcela v souladu s metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj Standard vybraných částí územního plánu, verze k 24.10. 2019 , neboť se bezesporu jedná o „zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím". S ohledem na připravený záměr podatel rovněž navrhuje snížit požadavek na minimální podíl zeleně v plochách VZ z 30 % na 25 %, neboť daná podmínka by nebyla v ploše VZ-4 dle návrhu ÚP pro veřejné projednání splnitelná. V neposlední řadě podatel upozorňuje, že ponechání vymezení území dotčeného námitkami v podobě návrhu ÚP pro veřejné projednání by pro podatele znamenalo zmaření nemalých finančních prostředků, které již do dnešního dne v daném území investoval na jeho rozvoj. Přijetí návrhu ÚP v podobě, jež je předmětem veřejného projednání by tak představovalo značnou škodu. Vyhověním navrhované úpravě pak pominou důvody pro případné napadení nového územního plánu pro jeho nedostatečné odůvodnění a případnou žalobu na náhradu škody způsobenou podateli. Podatel bude rád pokračovat v jednáních o cílové podobě celého areálu, jehož optimální využití je v zájmu podatele i v zájmu města a jeho obyvatel. IV. Závěr Podatel na základě veškerých výše uvedených důvodů navrhuje provést úpravu rozsahu zeleného pásu plochy ZO-2, ke které je možné přistoupit dvěma způsoby: a) redukovat navrhovaný pás šíře 25,0 m na 15,0 m při současném zachování vnější hranice mezi zónami ploch ZO-2 a AZ, b) pás zeleně šíře 25,0 m vysunout až za původní hranici plochy VZ-4 (dle návrhu pro společné jednání), se kterým návrh faremních objektů počítá. Takové řešení není kolizní z hlediska vlastníka navazujících pozemků, protože přilehlé pastviny v zóně AZ jsou ve výhradním vlastnictví podatele. Podatel upozorňuje, že vyhovění jeho námitce není podstatnou úpravou ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, protože vyhověním nejsou negativně dotčena ničí vlastnická práva, ani nejsou podstatně dotčeny veřejné zájmy	
--	---	--

		hájené dotčenými orgány. Z toho vyplývá, že úprava, která by podatelově námitce vyhověla, nemusí být projednávána na opakovaném veřejném projednání a po úpravě je možné návrh předložit rovnou k projednání zastupitelstvu města. Dále podatel navrhuje: 1. doplnění návrhu ÚP o jasné vymezení podmínek využití ploch ZO, 2. snížení požadavku na minimální podíl zeleně v plochách VZ z 30 % na 25% a doplnění podmínečně přípustného využití ploch VZ pro ubytování či bydlení pro správce a zaměstnance objektů výroby a skladování, administrativní zázemí a prodejní zázemí s možností konzumace v ploše vyrobených produktů. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	
24.	PhDr. Vlasta Roušalová Emy Destinové 44 370 05 Č. Budějovice	Podávám připomínku (námitku) k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 05. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká parc. č. 250/22, 233/13 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX-1, BI-2, AZ, ZZ požaduji (např. zařadit do plochy, mám záměr): BI Odůvodnění: Uváděná plocha by měla mít využití pro individuální výstavbu, vč. navázání na okolní výstavbu, vč. navázání na hranice obce. Zařazení, jak uváděno, od plochy PX-1 a AZ je max. sporně, poškozující majitele pozemků. Námitky vzneseny 7. 7. 2021 – bez odpovědi. Souč. úprava znamená ztrátu hodnoty pozemků. Námitky jsou ve shodě se sousedy – p. Berger St., p. Štěpánek. Plus – pozemek 1853/8 má své spoluvlastníky, proč je využíván jako obecní komunikace? <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Nezastavěné západní a jihozápadní svahy Staré hory jsou velmi exponovaným místem a to jak ve vztahu a pohledech na samotné sídlo Jistebnice a ve vztahu k panoramatu kostela Sv. Máří Magdaleny včetně souvisejících pozemků, tak samozřejmě také opačným směrem v pohledu z těchto míst na Starou horu. Nedaleko této lokality vzniká na východě sídla Jistebnice v posledních letech obvyklá novodobá kobercová zástavba blížící se v některých ohledech klasickému příkladu sídelní kaše. Návrh územního plánu toto vnímá jako neoddiskutovatelnou skutečnost a příklad jak rozvoj bydlení zásadně ovlivňuje pohledově exponované místo. Nově obestavovaná ulice v severojižním směru je z větší části již využita. Na ni navazuje další možnost rozvoje východním směrem, pro který je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Jedním z hlavních témat bude snaha o stanovení charakteru zástavby a alespoň částečné zkvalitnění budoucí výstavby. Právě tato lokalita je tak dlouhodobě sledována pro intenzivní rozvoj bydlení v rodinných domech na v místě obvyklých stavebních pozemcích cca 1000 - 1500 m². Naopak cílem návrhu je sice možnost využití namítaných pozemků pro rozvoj bydlení, avšak pro bydlení zcela jiného charakteru odpovídajícího významu místa. Do této plochy by měly směřovat kroky

			toho, kdo docení jeho neopakovatelnou kvalitu a včlenění své záměry do genia loci místa. Snahou zpracovatele bylo se vyvarovat možnosti využití území dle zpracované podkladové studie (zpracovaná v roce 2012), která je poplatná době svého vzniku. Velmi intenzivní využití každého metru v území pro výstavbu rodinnými domy považujeme s ohledem na časový odstup zastaralé a je zapotřebí jeho zásadní revize. Tímto směrem se také odehrávaly diskuse majitelů pozemků s městem. Před případnou požadovanou intenzifikací je nutno doložit jasný podklad pro rozhodnutí, za který však není možné považovat zmiňovanou studii. Další problematickým bodem je řešení veřejné infrastruktury a to jak vnitřní (uvnitř vymezené plochy), tak vnější (zohlednění napojení vymezené plochy na veřejnou infrastrukturu v širším kontextu). Do té doby je možno řešení navržené v územním plánu považovat za přiměřené s ohledem na charakter a hodnoty území.
25.	Kateřina Fuková Nepřejov 3 399 01 Milevsko	Námítka a připomínka k územnímu plánu Jistebnice V souladu s § 52 odst. 3 uplatňuji následující námitku k projednávanému návrhu územního plánu (dále „ÚP“) Jistebnice 3/2022 Území dotčené námitkou: parc. č. 1000/19, k.ú. Jistebnice, o celkové výměře 21637 m² (dále „dotčený pozemek“). Obsah námítky: 1. Nesouhlasím s vypuštěním zastavitelné plochy BI-4 - plochy bydlení - bydlení individuální z dotčeného pozemku. 2. Nesouhlasím s vymezením plochy MN-p - plochy smíšené nezastavěného území na dotčeném pozemku. 3. Nesouhlasím s vymezením „krajinnářsky hodnotné území“ na dotčeném pozemku. 4. Požaduji opětovné zařazení dotčeného pozemku do zastavitelné plochy, nejlépe pak do specifického využití pro potřeby malé zemědělské farmy, sadu, pěstování zeleniny a zem. produktů, drobný chov hospodářských zvířat, koní. Odůvodnění námítky:	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE námítka 1. Největší rozvoj pro individuální bydlení je navržen ve východní části sídla 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 část města s výhledem do okolní krajiny. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost zastavění mimo jiné i pozemků v majetku podatele námítky, které zahrnul do zastavitelné plochy pro bydlení. V ní se prolínala možnost výstavby pro bydlení se stanovenými hodnotami území. Měla tak vzniknout možnost zastavění pro bydlení s důrazem na minimalizaci narušení stanovené hodnoty. Toto řešení však bylo v rámci procesu pořizování rozporováno

	1. Z textové části dokumentace není zjištělné, proč byl dotčený pozemek vypuštěn z ploch BI-4. V odůvodnění dokumentace zcela chybí části s vyhodnocením společného jednání a ani jsem zde nenašla pokyny pro úpravu dokumentace po společném jednání. Z tohoto důvodu musím konstatovat, že jsem krácena na svých právech, protože z důvodu chybějících informací nejsem schopna řádně reagovat na vypuštění této zastavitelné plochy a její zpět zařazení, pro chybějící informace, odůvodnit ve své námitce. Na základě výše napsaného požadují opětovné navrácení plochy BI-4 - plochy bydlení do ÚP. Případně požadují zařazení do ÚP dle bodu č. 4 této námítky. 2. Dne 9. 7. 2021 jsem na MěÚ Jistebnice podala připomínku ohledně nesouhlasu se zařazením dotčeného pozemku do veřejné a ostatní zeleně v návrhu ÚP pro společné jednání a žádala jsem o zařazení do ploch umožňující specifickou výstavbu a využití pozemku k zemědělské činnosti včetně bydlení. Pro tento bod platí stejné odůvodnění jako v bodě č. 1. Z odůvodnění ÚP nejsem schopna vyhodnotit, jak bylo pořizovatelem s uplatněnou připomínkou naloženo a jaké důvody ho vedli k tomu, že moje připomínka nebyla akceptována. Tímto se považuji býti krácena na svých právech a z těchto důvodů nejsem schopna, pro chybějící informace, více reagovat ve své námitce. 3. Ve věci „krajinněsky hodnotné území“ se ptám, kde má oporu v zákoně takto vymezené území, které je součástí „výrokové“ části územního plánu a je mimo jiné vymezeno i v hlavním výkrese, který by měl hlavně obsahovat věci o kterých rozhoduje zastupitelstvo města. Co má obsahovat územní plán je jasné dáno přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Ptám se tedy, kdo si tento průběh vymyslel, nebo z jakých podkladů se čerpalo při jeho vymezení? Nejedná se pouze o libovůli projektanta? Viz odůvodnění ÚP „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“. Byl tento požadavek součástí schváleného zadání ÚP zastupitelstvem města Jistebnice? 4. Naše rodina podniká v zemědělství a jsme majiteli okolních pozemků. Dotčený pozemek přímo navazuje na cestu a je vzdálen cca 30 m od	dotčeným orgánem, resp. jeho stanoviskem uplatněným dle § 50 stavebního zákona. Při následném dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sídla na těchto pozemcích. Citujeme: „Severní a severovýchodní část rozsáhlé plochy bydlení Z2 se nachází v pohledově exponované lokalitě se soustředěnými pozitivními hodnotami krajinného rázu, reprezentovanými mj. mezemi, roztroušenými drobnými porosty zeleně či vrcholem Stará hora. Rozšíření zástavby rodinných domů navrhovaným směrem znamená nepřijatelnou gradaci nežádoucího fenoménu „urban sprawl“, který v souvislosti s navazující lokalitou návrh územního plánu zmiňuje. Plocha rovněž zasahuje do krajinněsky hodnotného území, identifikovaného samotným územním plánem.“. Na základě dohody tak byly vymezené plochy redukovány a část území včetně pozemků podatele námítky zahrnuta do ploch zemědělských AZ. Odůvodnění úpravy mezi projednáním dle § 50 stavebního zákona a projednáním dle § 52 stavebního zákona je obsaženo v kapitole j) podkapitole j) 4. textové části odůvodnění a je zřejmé z grafické části, což sám podatel námítky potvrzuje vlastním podáním nesouhlasu s navrženým řešením. Současně v kapitole e) jsou vyjmenovány dotčené orgány, na základě jejichž stanovisek, popř. dohod s nimi, byl návrh územního plánu upraven s výslovným odkazem na vedený spis, ve kterém jsou tyto doklady dostupné. Nahlížení do spisu bylo využito v procesu pořizování z řad veřejnosti několikrát, což je také písemně doložitelné. Na veřejné vyhlášce, kterou se oznamovalo veřejné projednání, a lhůta pro podání námitek byl uveden nejen termín veřejného projednání, ale současně byl k dispozici mobilní telefon na zpracovatele, který po dobu vyvěšení návrhu zodpovídal všechny telefonické dotazy volajících. Podatel námítky nevyužil ani možnost dotazu a to jak na pověřeného zastupitele, tak na zpracovatele, ani neprojevil jakoukoli aktivitu během lhůty pro vyjádření, ani během veřejného projednání. O zřejmé účelovosti tohoto tvrzení svědčí další skutečnost. Na počátku
--	--	---

		hranice zastavěného území. Dotčený pozemek budeme využívat pro potřeby malé zemědělské farmy, sadu, pěstování zeleniny a zem. produktů, drobný chov hospodářských zvířat, koní. Pro tuto činnost potřebujeme zřídit odpovídající stavby drobného rozsahu. Dotčený pozemek je vhodný, protože je na něm hodně solitérních stromů a je odcloněn souvislým pruhem stromů od města. Může tak vzniknout příjemné prostředí malé farmy, která u města zatím není. O práci s koňmi je zájem i ze strany veřejnosti. Celá tato lokalita je za městem, a mezi bytovou výstavbou je přirozený ze zeleně vytvořený ochranný odstupový pás. Co se týče větrů rozptýl mimo zastavěné části. V souladu s § 52 odst. 3 uplatňuji následující připomínky k projednávanému návrhu ÚP Jistebnice 3/2022 Obsah připomínky: 1. Návrh ÚP vymezuje v rozporu se zákonem „urbanisticky hodnotný prostor“, v textové části prakticky nepopsaný, o co se vlastně jedná. Územní plán, jak je stanoveno v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, odst. 2, písm. f), jasně říká, co se vymezuje a to - vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb. Nikde se nepíše o žádném prostoru. Z toho důvodu požadují vypuštění „urbanisticky hodnotný prostor“ z ÚP. 2. Dále poukazuji na špatně vymezenou hranici zastavěného území, např. sídlo Jistebnice, pozemky parc. č. 1014/2 až 1014/10, k.ú. Jistebnice. Nelogicky vedená hranice, a ještě jsou pozemky značeny jako návrh. Takto chybně vymezená hranice zastavěného území může značně ovlivnit dotčené orgány a krajský úřad, zejména pak při vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch. Dále jsou do zastavěného území chybně zahrnuty rozsáhlé plochy zemědělské a plochy smíšené nezastavěného území. Z toho důvod požaduje přepracování a vymezení zastavěného území v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. 3. Na příkladu vám uvedu další chyby a projevený amatérismus (snad	byly zpracovateli emailově poskytovány podklady pro dotčený pozemek. Je tak doložitelné, že majitel pozemku či jeho zástupce uměli aktivně komunikovat se zpracovatelem a byli obeznámeni s různými kontakty na zpracovatele. námítka 2. Obdobně platí výše uvedené v námitce č. 1 pro námitku č. 2. Podatel námítky či jeho zástupce neprojevil jakoukoli snahu aktivní komunikace směrem k zpracovateli, byť v minulých letech aktivně zpracovatele kontaktoval. Pokud se týká připomínky ke společnému jednání. Požadavku z připomínky uplatněné dle § 50 stavebního zákona nebylo vyhověno. To je skutečnost, kterou také podatel námítky dosvědčuje ve své námitce a proti čemuž nyní zbrojí formou námítky. Pro zpracování návrhu územního plánu byly poskytnuty podklady, se kterými se zpracovatel neztotožnil, a část pozemku p. č. 1000/19 k. ú. Jistebnice zahrnul do ploch veřejných prostranství PX a část do ploch smíšených nezastavěného území MN. Důvody nevyhovění připomínce jsou tak obsaženy právě v navrženém řešení a jeho odůvodnění a to již v prvotní verzi pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, tak tyto důvody přetrvaly i do verze pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona. Dotčený pozemek se nachází v pohledově exponované lokalitě se soustředěnými pozitivními hodnotami krajinného rázu, reprezentovanými mj. mezemi, roztroušenými drobnými porosty zeleně či vrcholem Stará hora. Rozšíření zástavby požadovaným směrem by znamenalo nepřijatelnou gradaci nežádoucího fenoménu urbanizace území. Plocha rovněž zasahuje do krajinnářsky hodnotného území, identifikovaného samotným územním plánem. Jedná se tak o vymezenou hodnotu území - krajinný prostor Jistebnice sever, kterým je plochý hřbet severně od Jistebnice nad říčkou Smutná s vrchem Stará hora a Šibeným vrchem se zemědělskou půdou členěnou četnou linií zelení. Velmi podrobné odůvodnění lze nalézt v kapitole j) podkapitole j) 3.
--	--	---	--

		neznalost) projektanta ÚP. Na pozemku parc. č. 1069/1, k.ú. Jistebnice, jsou vymezeny dvě funkční využití, a to plochy AZ (stav) a plochy PX (stav). Pozemek je v katastru nemovitostí veden celý jako druh pozemku trvaly travní porost. Z tohoto důvodu se nemůže jednat o PX (stav), ale o PX (návrh), protože dochází ke změně využití tohoto pozemku. Stejná chyba je i u vedlejšího pozemku parc. č. 1069/3. Dále obdobný problém u pozemku parc.č. 1120/3, k.ú. Jistebnice, dle katastru nemovitostí druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, v ÚP chybně vymezen jako plochy AZ (stav) a plochy MN-p (stav). Takto to nelze v ÚP vymežit. Buď musím vycházet z údajů katastru nemovitostí a pozemek označit jako plochu OS (stav) nebo dělám změnu (prakticky asanaci) a pozemek vracím zpět do zemědělského půdního fondu s vyznačením plochy AZ (návrh) a plochy MN-p (návrh). Z následujících příkladů (a jestli projektant přistupoval takto k celému území, tak těch chyb budou stovky) jasně vidět, že je zapotřebí přepracovat celou dokumentaci ÚP. 4. Ve „výrokové“ textové části jsou pasáže, která tam nepatří a mají být obsaženy v odůvodnění ÚP. Jedná se např. o části kapitoly b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území. <i>úplné znění námítky je součástí spisu</i>	námítka č. 3 Samozřejmě, že je zcela legitimní rozporovat v námitce vymezení krajinářsky hodnotného území. Dovolujeme si však poznamenat, že v rámci uplatněné připomínky dle § 50 stavebního zákona tentýž podatel tento institut nerozporoval. Velmi podrobné odůvodnění vymezení krajinářsky hodnotného území lze nalézt v kapitole j) podkapitole j) 3. Samotný podatel námítky z této části cituje a uvádí mimo jiných pojem přírodní hodnota. A právě v odůvodnění je na několika místech zmíněno, že se jedná o přírodní hodnotu. Jak podatel námítky sám uvádí, obsah územního plánu je dán přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ta jako jednu z částí územního plánu uvádí kapitolu „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“. Z tohoto ustanovení je zřejmé, že územní plán obsahuje a řeší hodnoty území, což potvrzují další ustanovení stavebního zákona a souvisejících právních předpisů. Proto jsou také krajinářsky hodnotná území součástí kapitoly b) územního plánu, podkapitoly b) 2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území. Přírodní hodnoty včetně krajinářsky hodnotných území jsou nedílnou součástí územního plánu včetně hlavního výkresu, a jak znovu podatel námítky uvádí, jsou v rozhodovací kompetenci při vydání územního plánu (zastupitelstvo města). Jejich identifikace a vymezení proběhlo standardním procesem při zpracovávání návrhu územního plánu verze pro projednání dle § 50 stavebního zákona, a jako taková byla předložena v rámci jednotlivých kol pořizování územního plánu k posouzení, jak dotčeným orgánům, tak veřejnosti. Úkol identifikovat hodnoty vychází nejenom z právních předpisů, ale také ze schváleného zadání územního plánu zejména kapitoly a 3) – cituji: „V návrhu ÚP vymežit také přírodní hodnoty, které mohou nespojitě doplnit základní skladebné prvky ÚSES a podpořit tak biodiverzitu krajiny, zejména: → prvky historického uspořádání krajiny (meze, remízky, úvozové cesty);
--	--	--	--

			→ břehová zeleň podél rybníků a potoků; → skalní útvar Čertovo břemeno; a popřípadě další přírodní prvky, které projektant v rámci řešení návrhu územního plánu vyhodnotí jako hodnotné a vyžadující zvýšenou ochranu.“. námítka č. 4 Jedním ze základních cílů rozvoje je zachovávat a dále rozvíjet veškeré hodnoty území – zejména charakteristický krajinný ráz členité kopcovité krajiny s pestrou mozaikou polí, luk, remízků a vodních ploch. To je promítnuto do hodnot území včetně hodnot přírodních – krajinářsky hodnotná území. Tato hodnota je vymezena na východní polovině pozemku p. č. 1000/19. Důvodem jsou 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, reliktů 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
--	--	--	---

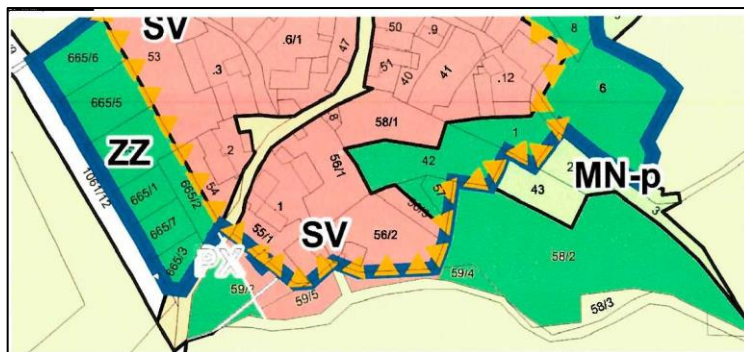
		kopců nebo terénních hřbetů nejsou pro zornění příliš vhodné. Výsledkem je harmonická krajina menšího měřítka vysoké estetické a přírodní hodnoty. Byť je část krajiny v obci Jistebnice chráněna již jako přírodní park, cítil projektant potřebu na lokální úrovni vymezit její nejhodnotnější části jako přírodní 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, svažité pozemky využívat přednostně jako louky a pastviny, vyvarovat se umisťování 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. Na základě výše uvedeného je umístění zmiňovaného záměru zcela nepřijatelné. přípomínka č. 1 Jak podatel námítky sám uvádí, obsah územního plánu je dán přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ta jako jednu z částí územního plánu uvádí kapitolu „základní koncepce
--	--	--

		rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“. Z tohoto ustanovení je zřejmé, že územní plán obsahuje a řeší hodnoty území, což potvrzují další ustanovení stavebního zákona a souvisejících právních předpisů. V návaznosti na stanovené cíle a úkoly územního plánování dle §§ 18. 19 stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí hodnoty území. V § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. cituji: „Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot,“. Hodnotami jsou nepopíratelně i hodnoty urbanistické, které jsou ve většině případů plošného charakteru. Odůvodnění vymezení urbanistických hodnot lze nalézt v textové části odůvodnění územního plánu kapitole j) podkapitole j) 3. část urbanistické hodnoty. Hodnoty území jsou řešeny v kapitole b) textové části územního plánu. Kapitola zmiňovaná podatelem se týká problematiky vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb s odkazem na zákon č. 360/1992 Sb. přípomínka č. 2 Zastavěné území bylo v návrhu územního plánu verze pro projednání dle § 50 stavebního zákona vymezeno ke dni 21. 3. 2021. V návrhu verze pro projednání dle § 52 stavebního zákona bylo zastavěné území vymezeno ke dni 15. 3. 2022. K tomuto dni již byl z pozemku p. č. 1014/6 k. ú. Jistebnice oddělen pozemek p. č. st. 726 druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na kterém byl evidován rodinný dům. S ohledem na stav v území tak byl pozemek p. č. 1014/2 zahrnut do zastavěného území z titulu stavební proluky. Druhý zmiňovaný pozemek p. č. 1014/10 není součástí zastavěného území. Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona a bylo řádně
--	--	--

			projednáno v rámci procesu pořízení územního plánu. připomínka č. 3 § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Citujeme: „odst. (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. (2) Plochy se vymezují podle a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot, b) významu; podle významu se rozlišují zejména plochy zastavitelné, plochy územních rezerv (§ 36 odst. 1 stavebního zákona), plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území [§ 43 odst. 1, § 19 odst. 1 písm. l) stavebního zákona]. Pro tyto plochy se zpravidla určuje i způsob jejich využití. (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.“. V § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jsou určeny podklady pro zpracování územně plánovací dokumentace. Katastrální mapa je jedním z nich, nikoli však jediný podklad. Z těchto ustanovení a praxe je zřejmé, že plochy nelze slučovat s pozemky. Využití pozemku často neodpovídá jeho vedení v katastru nemovitostí a pak je nutno reagovat na faktické
--	--	--	--

			využití. Jedním z příkladů je pozemek ve vlastnictví podatele připomínky p. č. 1000/19 k. ú. Jistebnice, který je veden v katastru nemovitostí jako orná půda, ale faktické využití jeho východní poloviny této skutečnosti dlouhodobě neodpovídá. Pozemky p. č. 11069/1, 1069/3 k. ú. Jistebnice jsou uvnitř zastavěného území. Části pozemků vymezené v návrhu územního plánu jako plochy veřejných prostranství PX dlouhodobě neslouží zemědělskému obhospodařování a spolu se sousedním pozemkem p. č. 1840, na kterém je umístěna pozemní komunikace, tvoří veřejný prostor, který zajišťuje jednak obsluhu území a jednak doprovodnou zeleň. V tomto případě se tak jedná v souladu s ustanovením vyhlášky č. 501/2006 Sb. o stávající využití. Pozemek p. č. 1069/1 k. ú. Jistebnice je, jak správně podatel námítky uvádí, evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha. To však samo o sobě nezakládá povinnost vymezovat jej jako plochy občanského vybavení, jak navrhuje podatel připomínky. Zde zpracovatel reagoval na jeho faktické využívání, které spočívá v severní polovině sečení trávy a tudíž převažujícím zemědělským využití. Proto plocha zemědělská AZ. V jižní části pozemku je vymezen lokální biokoridor, proto tato část v návaznosti na ustanovení § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území MN. Na pozemku p. č. 1069/1 k. ú. Jistebnice jsou správně vymezeny dvě funkční využití. přípomínka č. 4 Textová část územního plánu neobsahuje části, které by měly být součástí odůvodnění. Konkrétně podkapitola b) 2. obsahuje výčet hodnot a stanovení jejich ochrany v souladu s přílohou č. 7 vyhláška č. 500/2006 Sb. – obsahem této kapitoly je mimo jiných koncepce ochrany a rozvoje hodnot území. Žádné nadbytečné informace nejsou součástí této podkapitoly.
--	--	--	---

26.	Pavel Petrůň Cunkov 1 391 33 Jistebnice	Podávám námitku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 7.4. 2022 na webové stránce Města Jistebnice. Námitka se týká především pozemků parc.č. 59/2 a 59/5 v k.ú. Cunkov. Pozemky jsou v návrhu uvedeny v ploše: PX, resp. AZ. Požaduji zařadit část pozemku 58/2 do plochy ZZ a část do SV z důvodu ochrany pozemku a ochrany vodního zdroje (povrchová voda z těchto pozemků stéká do dvora č.p. 1 okolo studny-zdroj vody pro č.p. 1 a č.p. 4). Byl bych nerad, aby tyto pozemky sloužili k parkování desítek aut jako tomu bylo v minulosti. Na pozemku 59/2, případně 59/5 bych rád v budoucnu postavil garáž, jelikož je dvůr v zimě často autem nepřístupný. Pozemky parc. číslo 59/4 a 58/2 jsou již 15 let využívány jako zahrady, proto by bylo vhodné je z kategorie AZ převést do kategorie ZZ, tak jak je zobrazeno v příloze č. 1. <i>úplné znění námitky je součástí spisu</i>	NÁMITCE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 59/2 k. ú. Cunkov je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha manipulační plocha. Faktickým využitím je pozemek zasažen pozemními komunikace různého charakteru, čemuž by vhodněji odpovídalo jeho zařazení do ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční, což se promítlo do grafické části řešení územního plánu. Problematiku parkování vozidel na pozemku není možné v souladu s cíli a úkoly územního plánování v územním plánu řešit. Umístění garáže na pozemku p. č. 59/2 bude nutno posoudit v navazujících řízeních. Pozemek p. č. 59/5 je evidován a využíván jako trvalý travní porost. Pozemky p. č. 59/4 a 58/2 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a nelze souhlasit, že by jevíly známky užívání jako zahrady. To dokladuje náhled do veřejné registry půdy, ve kterém je jejich převážná část součástí evidovaného půdního bloku. Proto pozemky zůstaly vymezeny jako plochy zemědělské AZ.
-----	--	--	--



K návrhu územního plánu byly uplatněny dle § 52 stavebního zákona připomínky. Jelikož tyto připomínky uplatnil jeden z podatelů námitky, jsou s ohledem na přehlednost dokumentu uváděny v tabulce výše. Jiné připomínky nebyly k návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona uplatněny.

p) **vypořádání připomínek**

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK – uplatněných dle § 50 stavebního zákona			
č.	podatel připomínky	připomínka	vypořádání připomínky včetně odůvodnění
1.	Matyáš Buchal Chraštica 6 262 72 Březnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 379/2 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požaduji ho zařadit do plochy: SV-1 Odůvodnění: Pozemek leží v těsné blízkosti obecní cesty a navrženého území SV-1. Žádám o vyjmutí cca 4 000 m ² z výměry pozemku k možnému zastavění . <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 379/2 k. ú. Jistebnice je vůči sídlu Jistebnice situován v solitérní poloze. Téměř celé správní území města je součástí přírodního parku, jehož hlavním cílem je ochrana typického krajinného rázu. Lokalita není napojena na vyhovující dopravní a technickou infrastrukturu. Rozvoj bydlení či rekreace do volné krajiny, která byla historicky užívána pouze pro zemědělskou funkci a hospodaření na zemědělské půdě, není z pohledu stanovené koncepce územního plánu vhodné. Umožnění výstavby rodinného domu nebo stavby pro rodinou rekreaci ve volné krajině bez vazby na urbanizované území je pouze nevhodným precedensem pro zastavování krajiny, které narušuje ekologické vztahy v území, biodiverzitu krajiny, migraci organismů, krajinný ráz atd.
2.	Michal Buchal Chraštica 6 262 72 Březnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 258 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požaduji ho zařadit do plochy: BI-1 Odůvodnění: Pozemek je v těsné blízkosti navrženého zastavitelného území obce, vede k němu obecní cesta, nedaleko je také vodojem. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání v sídle Jistebnice vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je nutno poznamenat, že tato lokalita byla sice při zpracování návrhu územního plánu sledována pro rozvoj bydlení, avšak ve velmi omezené míře.
3.	Správa železnic, státní organizace Generální ředitelství Dlážděná 1003/7 110 00 Praha 1	Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE V prostoru železniční zastávky Padařov je pozemek p. č. st. 95, k.ú. Padařov a přilehlá část pozemku parc. č. 2121/1 k.ú. Padařov v majetku České republiky s právem hospodařit pro Správu železnic, státní organizaci zařazeny plochy DD - plochy dopravní infrastruktury

		územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb. Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 201 Tábor - Ražice (- Strakonice), která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V prostoru železniční zastávky Padařov požadujeme objekt na pozemku parc. č. st. 95, k.ú. Padařov a přilehlou část pozemku parc. č. 2121/1, k.ú. Padařov, které jsou v majetku České republiky s právem hospodařit pro Správu železnic, státní organizaci, zařadit do plochy DD (plochy dopravní infrastruktury - doprava drážní. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	- doprava drážní. Jedná se o areál historické zastávky spjaté s účelem sousední železniční dráhy.
4.	Aleš Karban Pionýrů 188 390 02 Tábor	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 253/1, 2421/1, 2424/5, 2424/7, 2424/6, 2419/2, 2422/31, 2419/4, 2373/15 v k.ú. Makov - Hůrka Pozemek je v návrhu uveden v ploše: P3-(SV 14, PX 16) rozhodování o změnách v území v ploše P3 je podmíněno zpracováním územní studie požadují ho zařadit do plochy: P3-(SV 14, PX 16) rozhodování o změnách v území v ploše P3 bez podmínky územní studie Odůvodnění: Tato brownfieldová zóna má jediného vlastníka, který prezentoval jasný záměr budoucího využití se zástupci města, konkrétně s panem Ing. Jiřím Popelkou, který v současné době zastává pozici starosty města Jistebnice a na stavebním úřadu města Jistebnice u paní Radmily Jelínkové. Plánované využití samotné nemovitosti i přilehlých pozemků je k vytvoření samostatného výcvikového centra pro výcvik přednemocniční neodkladné péče jak pro širokou laickou veřejnost, tak i pro profesionály z řad IZS a armády ČR s vlastní ubytovací kapacitou. Dále bude objekt využit k mému osobnímu bydlení a k mým podnikatelským aktivitám spojených s prodejem zdravotnických prostředků pro přednemocniční neodkladnou péči. Proto bych Vás rád, na základě výše uvedených informací, požádal o úplné	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Jedná se o část bývalého zemědělského areálu, na kterém jediný vlastník deklaroval jasný záměr využití. Územní studie by byla pouze nadbytečnou formální záležitostí.

		odstranění podmínky územní studie pro zónu P3-(SV 14, PX 16) dle nově vznikajícího územního plánu města Jistebnice. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
5.	Bc. Jitka Sedláčková Klokotská 106 390 01 Tábor	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 955/1 v k.ú. Makov u Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ Požadujeme zařazení tohoto pozemku do SV z níže uvedených důvodů: V roce 2020 se nám již souhlasu stavebního úřadu města Jistebnice s výstavbou RD na tomto pozemku dostalo a stejně tak i ujištění od pana starosty Ing. Jiřího Popelky, že v této lokalitě nebude s výstavbou problém. Pozemek naléhá přímo na zastavěné území a i z pohledu stavebního úřadu a dalších odborníků, záměrů a plánů obce, není zde žádná překážka k výstavbě, právě naopak, je v zájmu obce rozšířit a přivést nové obyvatelstvo do obce Makov. Na základě těchto informací jsme v druhé polovině roku 2020 zakoupili tento pozemek a investovali tak nemalé finanční prostředky. Pozemek jsme nechali zasítovat, je zde tedy vše připraveno k výstavbě. Toto byla opět velká investice. Silným a soukromým důvodem je, že tuto oblast důvěrně známe celá rodina, vyrůstala jsem zde já a i mé tři děti každé léto a máme k místu silnou citovou vazbu. Na pozemku jsme již také založili ovocný sad. Sousední pozemek patří rodičům, kteří jsou již ve vysokém věku a potřebují péči a mít někoho nablízku. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Část pozemku p. č. 955/1 je zahrnuta do ploch smíšených obytných s možností umístění rodinného domu. Je tak umožněn umístění rodinného domu či zemědělské usedlosti v souladu s charakterem stávající zástavby, který je reprezentován zejména sousední zemědělskou usedlostí čp. 32. Její stodola při příjezdu do Makova nabízí zachovalé tradiční panorama venkovského sídla. Cílem návrhu územního plánu je umožnit výstavbu na předmětném pozemku, avšak s přihlédnutím k výše uvedeným souvislostem. Zbylá část pozemku je zahrnuta do ploch zeleně – zeleň – zahrady a sady, což znovu navazuje na uspořádání sousedních pozemků.

6.	Bohumila Turnovcová nar. 5. 8. 1965	Připomínka se vztahuje k části území v k. ú. Chlum, konkrétně k pozemku č. 1014, který vlastním. Odůvodnění a navrhované řešení: V předloženém územním plánu Jistebnice, v k. ú. Chlum, požaduji vyčlenit ve východní části parcely č. 1014 menší plochu pro vybudování drobné sakrální stavby (kapličky nebo kříže na kamenném podstavci). Uvedená lokalita může být vhodná pro tento typ stavby z důvodu výhledu do okolí a existence blízké historické cesty. Proto požaduji diskuzi o zařazení daného pozemku do vhodné kategorie dle specifikace v návrhu UP v části „f) stanovení podmínek pro využití ploch...“. Volbu konkrétní kategorie, do které bude pozemek zařazen, a část uvedeného pozemku hodlám konzultovat s autorem návrhu UP. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE V rámci podmínek využití plochy v nezastavěném území jsou přípustné mimo jiných i drobné sakrální stavby.
7.	Božena Tesařová Vlásenice 9 391 31 Jistebnice	<u>Věc - připomínka č. 1 k návrhu územního plánu Jistebnice - verze pro společné jednání</u> Jako vlastník pozemků p. č. 626, p. č. 627, p. č. 628 a p. č. 629 v k. ú. Vlásenice u Makova žádám o změnu návrhu územního plánu Jistebnice. Výše uvedené pozemky byly zahrnuty do návrhové plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (plocha SV), s čímž souhlasím. Zároveň ale byly pozemky zahrnuty do plochy Z34 – SV-B, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, s čímž nemohu souhlasit, neboť jsem již provedla parcelaci s ohledem na mé budoucí záměry a je zcela jasně patrné, jak mohou být pozemky napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu, případně na veřejné prostranství. Zároveň návrh plochy PX-12 (plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství jiná, kde je rovněž stanovena podmínka zpracování územní studie), nerespektuje dle výkresů ÚP založené stávající veřejné prostranství – uliční čáru, což je patrné např. u pozemku p.č. 630 v k.ú. Vlásenice u Makova viz. příloha č. 1, kde je šíře veřejného profilu cca poloviční než v návrhu ÚP (cca 6 m vs cca 12 m), přičemž pozemek p.č. 630 v k.ú. Vlásenice u Makova je využíván a z části oplocený až ke stávající komunikaci.	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Stávající zástavba sídla Vlásenice, a to i ta novodobější vznikala za určitých podmínek v území. Historická veřejná prostranství tak odpovídala potřebám doby, např. průjezd povozu, a v žádném případě není možné od nich odvíjet požadavky na plánovanou výstavbu. Pozemky v majetku podatele námítky jsou v současné době součástí nezastavěného území. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda. Tomu také odpovídá jejich evidence ve veřejném registru půdy, kde jsou součástí obhospodařovaného půdního bloku. Argumentace podatele námítky o účelovém uspořádání pozemků v rámci pozemkových úprav je tudíž lichá, neboť naplní pozemkových úprav není vymezování pozemků pro zástavbu rodinnými domy. Jak sám podatel námítky uvádí, šíře sousedícího pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha ostatní komunikace není pro zástavbu pro bydlení dostatečná. Návrh územního plánu vymezuje rozlehlou zastavitelnou plochu cca 3 ha na severu sídla Vlásenice, jejíž součástí jsou i pozemky v majetku podatele námítky. Vzhledem k cílům a úkolům územního plánování není možné v rámci

	Zároveň navazující rodinný dům na pozemku p.č. st. 20/1 v k. ú. Vlásenice u Makova má jen minimální odstup od pozemku komunikace p.č. 883 v k.ú. Vlásenice u Makova (cca 2m). Kolem těchto pozemků tedy není možné dodržet šíři veřejného prostranství cca 12 m tak, jak je navržena v ploše PX-12 u mých pozemků a v těchto místech by docházelo k nelogickému zúžení na cca poloviční šíři. Samotný pozemek p.č. 883 v k.ú. Vlásenice u Makova (dle KN ostatní komunikace), na kterém by měla být navržena hlavní část plochy veřejných prostranství, má šíři cca 6 m. Žádám tedy, aby nebyla část plochy PX-12 u mých pozemků (stejně jako mé pozemky) podmíněna zpracováním územní studie a dále žádám o změnu šíře vymezené plochy PX-12 v návrhu ÚP tak, aby byla dodržena pouze minimální šíře veřejného prostranství, tedy 8 m ve slysu § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), kde je uvedeno: „Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“ V místech, kde není možné dodržet šíři 8m na pozemku p.č. 883 v k.ú. Vlásenice u Makova se nebráním rozšíření plochy PX-12 na mé pozemky, tedy rozšířit plochu PX-12 cca o šíři 2 m na mé pozemky. Vzhledem k tomu, že v ploše pro bydlení je možné umisťovat i dopravní infrastrukturu, alternativně navrhuji mé pozemky beze zbytku vymezit jako plochu SV bez podmínky zpracování územní studie. Odůvodnění připomínky Současná parcelace mých pozemků byla účelově vymezena v rámci nedávno provedených pozemkových úprav s ohledem na naše budoucí potřeby. Tvar a velikost pozemků je pro nás z hlediska zástavby rodinnými domy ideální. Velikost pozemků byla přizpůsobena lokalitě, tedy charakteru venkovské zástavby, pro kterou jsou typické větší pozemky než např. v plochách bydlení městského charakteru. V lokalitě tak nevznikne „satelitní“ městská zástavba, ale taková zástavba, která bude respektovat charakter stávající venkovské zástavby. Šíře veřejného prostranství 8m by byla vzhledem k přímé návaznosti volné krajiny dostačující a neměla by tak velký negativní vliv na mé pozemky, jako	vymezených zastavitelných ploch stanovovat podrobnější rozdělení území. Návrh územního plánu tak koncepčně stanovil plochy pro rozvoj bydlení a po obvodu vymezil plochy veřejných prostranství, které mají zajistit základní obsluhu celé lokality. Proto jejich šíře cca 12 m. Další veřejná prostranství je nutno stanovit až na podkladě podrobnějšího řešení, které má zajistit právě pořízení územní studie. Z dlouhodobého hlediska by bylo krátkozraké vytvářet pouhé jednostranné podmínky pro rozvoj bez konstatování skutečnosti, že závisí také na zachování, ochraně a rozvoji hodnot území a přívětivého klidného prostředí včetně pohody bydlení. Podmínka pořízení územní studie byla stanovena pro velké, popř. na rozvoj území složitě rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti této konkrétní zastavitelné plochy je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství spolu s požadavky § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Zástavbu několika rodinných domů nelze vytrhávat z kontextu celé zastavitelné plochy. Již před zahájením využívání území je nutné stanovit systémy veřejné infrastruktury a další požadavky na budoucí uspořádání a využívání území.
--	---	--

		současně navržená plocha PX-12, která na mé pozemky zasahuje šíří až cca 6m v délce cca 115m, zasahuje tedy přibližně na 500m² mých pozemků. Podmínka zpracování územní studie by pro nás znamenala značné omezení - změna tvaru pozemků, nevymahatelnost pořízení územní studie a její časová, případně i finanční nákladnost. Kromě zmíněného by bylo nejspíše nutné po zpracování územní studie provést novou parcelaci pozemků včetně úhrady nákladů s tím spojených, což by bylo značně nehospodárné a k mé tíži. Připomínku podávám až po řádném termínu, nicméně jsem Vám chtěla dát možnost ji zohlednit a návrh upravit ještě před veřejným projednáním ÚP, aby se následně nemuselo veřejné projednání po úpravě návrhu opakovat. Prosím tedy o zohlednění mé připomínky již nyní, popřípadě budu podání opakovat až v rámci veřejného projednání ÚP, Děkuji. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
8.	Božena Tesařová Vlásenice 9 391 31 Jistebnice	<u>Věc - připomínka č. 2 k návrhu územního plánu Jistebnice - verze pro společné jednání</u> Jako vlastník pozemků p.č. 169, p.č. 638, p.č. 633, p.č. 637, p.č. 632, p.č. 631 v k.ú. Vlášence u Makova žádám o změnu návrhu územního plánu Jistebnice, konkrétně o zahrnutí výše uvedených pozemků do návrhové plochy SV (návrhové plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské). Odůvodnění připomínky Výše uvedené pozemky navazují na pozemky v zastavěném území, zastavěné objekty pro bydlení včetně zahrad a tvoří „stavební“ proluku. Současná parcelace mých pozemků byla účelově vymezena v rámci nedávno provedených pozemkových úprav a chtěli bychom pozemky v budoucnu využít pro stavbu rodinných domů venkovského charakteru. Všechny uvedené pozemky mohou být zpřístupněny přes můj pozemek p.č. 34 v k.ú. Vlášence u Makova, který je v návrhu územního plánu navržen jako stávající plocha SV a na kterém je stávající sjezd m místní komunikaci (p.č. 	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání v sídle Vlášence vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení mimo jiné i na pozemcích podatele námítky. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je nutno poznamenat, že tato lokalita nebyla při zpracování návrhu územního plánu mimo dalších důvodů sledována zejména z hlediska nedostatečné možnosti dopravního napojení. To bylo také jedním z důvodů, proč byl upřednostněn severní směr rozvoje bydlení.

		452/1 a p.č. 429/20 v k.ú. Vlásenice u Makova). Připomínku podávám až po řádném termínu, nicméně jsem Vám chtěla dát možnost ji zohlednit a návrh upravit ještě před veřejným projednáním ÚP, aby se následně nemuselo veřejné projednání po úpravě návrhu opakovat. Prosím tedy o zohlednění mé připomínky již nyní, popřípadě budu podání opakovat až v rámci veřejného projednání ÚP. Děkuji. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
9.	David Jiří Fiala Zvěstonín 6 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 851/1 v k.ú. Zvěstonín Odůvodnění: V budoucnu bychom rádi využili pozemek pro výstavbu rodinného domu pro naše dítě. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Ve východní části pozemku je navržena zastavitelná plocha pro bydlení s možností umístění jednoho rodinného domu. Podmínkou využití je řešení dopravního napojení mimo silnici II/123. Plocha nenarušuje urbanistickou strukturu sídla, ve kterém je rozvoj sledován v řádu jednotek rodinných domů.
10.	Jiří Maňák, DiS. Milevská 133 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 682 – část parcely v k.ú. Orlov u Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN požadují ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: Tento pozemek, který aktuálně ve vlastnictví mého otce Ing. Jiří Maňáka, hodlám využít resp. jeho část (vyznačeno v příloze) ke stavbě rodinného domu. Tato stavba by navazovala na zastavěné území osady Nehonín, hned vedle naší rodné zemědělské usedlosti. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	 PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek navazuje na stávající zástavbu sídla a uzavírá stávající veřejné prostranství ze západu. Je navržena zastavitelná plocha pro bydlení s možností umístění jednoho rodinného domu. Podmínkou využití je navázání na charakter zástavby sousední čp. 2. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v sídle.
11.	Eva Švadlenová Stádlec 168 391 62	Jako vlastnice pozemku parc. č. 2221 o celkové výměře 6137 m², nacházejícím se v katastrální území Drahnětice, obec Jistebnice, zapsaném na LV č. 228, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor (dále jen „Pozemek“) jsem žádala o zařazení tohoto Pozemku v celé jeho výměře do nově pořizovaného územního plánu obce Jistebnice (dále jen	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 2221 k. ú. Drahnětice je vůči sídlu Drahnětice situován v solitérní poloze. Celé správní území města je hodnotné z hlediska ochrany krajinného rázu. Rozvoj bydlení či rekreace do volné krajiny,

		„ÚP“). Pozemek je nyní veden jako orná půda. Navrhovaný způsob využití Pozemku je plocha bydlení. Z návrhu ÚP Jistebnice - verze pro společné jednání jsem vyrozuměla, že můj návrh nebyl v ÚP zohledněn. Uplatňuji tímto v zákonné lhůtě svou připomínku k návrhu ÚP Jistebnice, neboť Pozemek p. č. 2221 v k. ú. Drahnětice byl zařazen do ploch zemědělských. Jsem si vědoma, že Pozemek zasahuje půdy v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, přesto se domnívám, že by tato skutečnost neměla bránit rozvoji bydlení v obci Drahnětice, neboť, pokud je mi známo, v této obci je možnost výstavby pro bydlení silně limitována. Na jiném místě v katastrálním území obce zpracovatel ÚP zařadil pozemky v I. třídě ochrany ZPF do ÚP, i přesto, že se jedná o otevření nového rozvojového směru v bloku orné půdy zasahující do volné krajiny. Mám tedy za to, že i v tomto mém případě měl postupovat obdobně. Pozemek přímo sousedí přes cestu, která je ve vlastnictví obce Jistebnice, s pozemkem parc. č. 988/1, který je součástí zastavitelného území (plocha bydlení). Z jižní strany pak k němu přiléhá silnice, které propojuje Drahnětice s obcí Božejovice. Přístup na Pozemek je tedy zcela bezproblémový, návaznost na zastavitelné území je tu dána. V neposlední řadě by pořizovatel měl mít na zřeteli rozvoj svých obcí v souvislosti s jejich vyklidňováním a stárnutím obyvatelstva. Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že buď celý Pozemek p. č. 2221 nebo jeho část měl být zařazen do ploch bydlení v nově pořizovaném ÚP Jistebnice. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	kteřá byla historicky užívána pouze pro zemědělskou funkci a hospodaření na zemědělské půdě, není z pohledu stanovené koncepce územního plánu vhodná. Umožnění výstavby rodinného domu nebo stavby pro rodinou rekreaci ve volné krajině bez vazby na urbanizované území je pouze nevhodným precedentem pro zastavování krajiny, které narušuje ekologické vztahy v území, biodiverzitu krajiny, migraci organismů, krajinný ráz atd.
12.	FARMTEC a.s.	Vznáším připomínku k návrhu územního plánu Jistebnice - k využití zastavitelné plochy Z25. Žádám o zařazení parcely číslo 1147/9 v katastrálním území Jistebnice do územního plánu města Jistebnice jako plochu VL - výroba lehká. Důvodem je to, že záměrem je její hlavní využití plochy pro průmyslovou výstavbu. Pozemek sousedí s výrobním areálem firmy FARMTEC a.s. a v budoucnu máme v plánu na této parcele rozšířit náš výrobní areál. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Změna na plochu pro výrobu a skladování – výroba lehká je drobnou změnou v území, která je v souladu s koncepcí uspořádání území i obecnými principy územního plánování. Tato změna nemá negativní vliv na sousední pozemky.

13.	František Kozák Ounuz 6 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 811/3 až 10 v k.ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: OS požaduji ho zařadit do plochy: AZ Odůvodnění: V „OS“ je přípustné využití pro občanské vybavení sloužící sportu – hostinská činnost, půjčovna a prodejna sportovních potřeb. Realizace tohoto „vybavení“ přináší další potřeby – likvidace odpad. vod, komun. odpadu, dopravní infrastrukturu (část místních komunikací leží na soukromých pozemcích), venkovní osvětlení (světelný smog), oplocení, parkování,... Podle § 18 odst. 5 stav. zákona, nelze tyto stavby v daném území umísťovat, stávající hřiště se dlouhodobě nepoužívá, současná kapacita ploch pro sportoviště je tedy dostatečná. Není nutné ji navyšovat a zvyšovat tak v místě koncentraci lidí a dopravy, která už nyní je neúnosná. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spjata s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně využívaného sportoviště. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímou v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území.
-----	--	---	--

			Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. Cílem je tak stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště přírodního charakteru zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuzu je přípustné pouze stávající využití formou sportoviště v přírodě bez oplocení“. Do nepřípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuzu je nepřípustné umístění budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí.
14.	Robert Kadoch Ounuz 6 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 811/3, 817/4, 811/5, 811/6, 811/10 v k.ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: OS požaduji ho zařadit do plochy: AZ Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že výstavba a na daných pozemcích byla KÚ v Českých Budějovicích před čtyřmi lety zamítnuta, pozemky jsou dlouhodobě nevyužívané, navrhuji zařadit do kategorie AZ. Realizace hřiště by ještě nevýšila už tak neúnosné množství turistů. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spjata s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována

			dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně využívaného sportoviště. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímo v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území. Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. Cílem je tak stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště přírodního charakteru zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení“. Do nepřípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřípustné umístění budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí.
15.	Turnovec František nar. 2.6.1959	Připomínka se vztahuje k části území v k. ú. Plechov, konkrétně o následující pozemky, jejichž jsem vlastníkem, a mají parcelní čísla: 2029, 2030/2, 2048/15, 2048/17.	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 2029 k. ú. Plechov je v zastavěném území. Je vymezen

		Odůvodnění a navrhované řešení: V k. ú. Plechov není v předkládaném územním plánu navržen prostor pro udržení a rozvoj stávajícího sídla, tj. není uvažována možnost výstavby pro rodinné bydlení, ani pro drobné stavby související s podnikáním (zemědělství). Aby se podařilo udržet současné mladé obyvatele v dané lokalitě, je nutné předpokládat v územním plánu možnost rozvoje sídla na vhodných pozemcích. Dále není plán v některých jeho výše vyjmenovaných částech v souladu se současným stavem, např. současná zahrada a ovocný sad zasahují značně do území předpokládaného jako „AZ: plochy zemědělské - zemědělské”. Navrhuji následující změny k parcelám: • 2029: parcelu přeradit do kategorie „SV: plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské” nebo „BI: plochy bydlení - bydlení individuální” (specifikované v návrhu UP v části „f) stanovení podmínek pro využití ploch ...”), • 2030/2: severní část parcely je již delší dobu využívána jako ovocný sad. Proto tuto část zvětšenou s ohledem na možné rozšíření přeradit do kategorie „ZZ: plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady”, případně část pozemku sousedící s pozemkem 2029 do kategorie SV nebo BI, • 2048/15 a 2048/17: přeřazení do kategorie „SV: plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské”. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	jako plocha smíšená obytná SV. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, která tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Severní část pozemku p. č. 2030/2 je dlouhodobě užívána jako zahrada, část pozemku přiléhající ke stávající zahradě p. č. 2029 a garáži st. 300/1 je zahrnuta do ploch smíšených obytných, zbylá část je vymezena jako návrh rozvoje zahrady – plochy zeleně – zahrady a sady. Pozemky p. č. 2048/15 a 2048/17 jsou dlouhodobě užívány společně se sousedícími budovami pro zemědělské podnikání podatele připomínky. Proto je jejich zařazení do ploch smíšených obytných logickým krokem umožňujícím životaschopnost sídla.
16.	Hana Hrazánková Jistebnice, Kaplice E 528	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 707/1 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: 785 požaduji ho zařadit do plochy: Stavební pozemek Odůvodnění: Mám zájem zde uskutečnit výstavbu rodinného domu a přestavbu stávajících budov. Pozemek je zasít'ovaný a plánujeme výstavbu čističky odpadních vod. Dále zde plánujeme vrt. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka, popř. využití sousedních zahrad. Další plošný rozvoj mimo stávající využívanou zahrádkářskou kolonii se nepředpokládá.

17.	Hana Vobinušková Havanská 2814 390 05 Tábor	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 707/9 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: 802 m² požaduji ho zařadit do plochy: zastavěné plochy Odůvodnění: Na pozemku chceme zřídit vrtanou studnu, čističku odpadních vod a posléze postavit/umístit rekreační objekt. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka, popř. využití sousedních zahrad. Další plošný rozvoj mimo stávající využívanou zahrádkářskou kolonii se nepředpokládá.
18.	Helena Tomanová Zdeněk Toman Ounuz 3 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/10 v k. ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: OS požaduji ho zařadit do plochy: AZ Odůvodnění: Pro navrhované zatřídění OS není vybudována dopravní infrastruktura (komunikace, parkoviště – v územním plánu není řešeno). Odčerpání spodních vod pro potřeby sportoviště (OS) omezí zdroje vod pro místní obyvatele. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spjata s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně

			využívaného sportoviště. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímo v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území. Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. Cílem je tak stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště přírodního charakteru zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení“. Do nepřípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřípustné umístění budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí.
19.	Irena Loudová Ing. Jan Louda Drahnětice 24 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc.č. 67/6 v k.ú. Drahnětice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše ZZ - plochy zelené, požaduji ho zařadit do plochy SV - plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 67/6 k. ú. Drahnětice je součástí zastavěném území. Jedná se o pozemek evidované v katastru nemovitostí jako zahrada, který tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Pozemek je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.

20.	Ing. Jiří Maňák Mllevská 133 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 672/1 v k. ú. Orlov u Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: SV požaduji ho zařadit do plochy: VZ Odůvodnění: Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří mého statku kde jsou starší zemědělské objekty, které byly postaveny ve 20. století a dosud nebyly zkolaudovány. Do budoucna počítám tyto budovy zrekonstruovat a využívat nadále pro zemědělské účely. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 672/1 k. ú. Orlov u Jistebnice je součástí stávající zemědělského areálu. Jeho vymezení jako plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba je tak jenom potvrzením stávajícího využití. Součástí areálu je také pozemek p. č. st. 51, na kterém je umístěna zemědělská stavba. Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí st. 138 spolu s p. č. 672/2 jiného majitele je ponechán v ploše rekreace odpovídající evidovanému a užívanému stavu.
21.	Ing. Martin Mašek Spojovací 275 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1014/9 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: návrh bytové výstavby individuální s úz. studií požaduji ho zařadit do plochy: zastavěného území Odůvodnění: V ulici V Lipkách probíhá již výstavba 7 domů (jeden RD je již zkolaudován) z celkového počtu RD na 9 parcelách. Na tuto část území není nutná územní studie. Je zde hotová přístupová komunikace a veškeré přípojky sítí. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 1014/9 k. ú. Jistebnice je součástí zastavitelné plochy pro bydlení. Pro tento pozemek je již vybudována dopravní a technická infrastruktura. Uspořádání území je tak již určeno. Proto by stanovení podmínky pro využití pozemku v podobě územní studie bylo zbytečným formalismem.
22.	Ing. Olga Bastlová Dukelských bojovníků 1994/64 380 03 Tábor	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 665/1 v k. ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ požaduji ho zařadit do plochy: Z39 Odůvodnění: Nesouhlasím se zařazením uvedeného pozemku 665/1 do plochy pod označením ZZ a navrhuji jeho zařazení do Z39 stejně jako pozemek sousední 665/4. Pokud má být respektován požadavek podmínek návrhu nového ÚP, tedy prostorové uspořádání budoucí možné navržené stavby - uzavřené dvorcové usedlosti s protáhlým obdélníkovým půdorysem v min. poměru 1:2,	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE V celé nejsevernější partii správního území města Jistebnice jsou sídla tvořena (včetně sídla Cunkov) 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. Veřejný prostor je omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Rázovité sídlo Cunkov si doposud zachovalo tradiční venkovské uspořádání: obytná a zemědělská budova – stodola – zahrada – sad – humna. Toto je základní historické

		pak je více než pravděpodobné, že by případná budova při svém vhodném umístění mohla zasahovat i do tohoto pozemku 665/1. Tato parcela navíc vždy patřila do zastavitelného území, byla vždy oplocena, je tedy jen logické, pro alespoň minimální rozvoj obce, tomuto nebránit a zajistit soulad mezi hospodářským rozvojem a soudržností společenstvím obyvatel obce pro současnou, ale i budoucí generaci. Jsem majitelkou tohoto pozemku po svých rodových předcích, kteří v obci Cunkov bydleli a hospodařili až do své smrti, a vzhledem k tomu, že i má rodina a již dospělé děti uvažují o možném budoucím využívání pro bydlení tohoto pozemku, jsem nucena s tímto návrhem nesouhlasit. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	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. Proto novostavby zejména rodinných domů není vhodné navazovat přímo na stávající zástavbu, neboť by došlo k narušení stávající urbánní stopy venkovského rázu sídel a oslabení charakteru provázanosti rurálního sídla se zemědělskou plužinou. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost zastavění zahrad na západě sídla, což se týkalo namítaných pozemků p. č. 665/4, 665/1. Plocha však byla v rámci procesu rozporována dotčeným orgánem. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sídla na těchto pozemcích. Citujeme: „Plocha se nachází ve významně pohledově exponované lokalitě na okraji sídla Cunkov, které výše citované expertízy řadí do kategorie „A“, tj. mezi sídla s vysokou estetickou hodnotou, dochovaná v téměř intaktní podobě, jejichž obraz v krajině je utvářen převahou pozitivních znaků krajinného rázu. Navrhovaná zastavitelná plocha je tvořena 3 pozemky, jejichž velikost, tvar a majetková držba neumožňuje situovat objekty bydlení s respektem ke stávající urbanistické struktuře sídla. Výstavba by tak vedla k degradaci zmíněné struktury, která je určujícím pozitivním znakem krajinného rázu v přírodním parku a současně by znamenala popření principu propojení sídel s krajinou zachováváním sadů, humen či zahrad v jejich okrajích.“. Na základě dohody tak byly pozemky p. č. 665/4, 665/1 zahrnuty do plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady.
23.	Ing. Pavel Kozák Ke Karlovu 1952/12 120 00 Praha 2	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1073/5, 1071/4 část v k. ú. Orlov u Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požaduji ho zařadit do plochy: sportovní využití Odůvodnění: Jako rodina velice rádi sportujeme a na myšlenku vlastního sportoviště	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Pozemky p. č. 1073/5 a 1071/4 k. ú. Orlov u Jistebnice navazují na zemědělskou usedlost podatele připomínky. Rozšíření areálu o menší sportoviště pro vlastní potřebu je možné.

		(hřiště) nás navedla loňská a letošní koronavirová pandemie, kdy došlo k uzavření všech sportovišť a dalších míst využití volného času. I při životě na vesnici je dobré místa takovýchto sportovišť mít a využívat je i na případná setkání či utkání se sousedy. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
24.	Ing. Mácha Stanislav Zbelítov č. 3 391 33 Jistebnice	Námítka k návrhu územního plánu města Jistebnice Jako vlastník pozemků p.č. 1125/1 a 1125/2 v k.ú. Zvěstonín osadě Zbelítov, vznáším námitku proti návrhu územního plánu, kde jsou tyto pozemky zařazeny do kategorie zahrady. Pozemky jsou do současné doby zastavitelné a touto novou kategorizací by došlo ke škodě značného rozsahu. Na uvedených parcelách bych v budoucnu potřeboval prostor pro umístění obytné budovy /ve stávajících prostorách zemědělské usedlosti není prostor pro bydlení třetí nástupnické generace/ a v další části objekty pro moderní a efektivní rozvoj své a nástupnické podnikatelské činnosti v oboru zemědělské prvovýroby /jedná se o budování stájových a skladových prostor pro zajištění výroby/. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Pozemky p. č. 1125/1, 1125/2 k. ú. Zvěstonín v sídle Zbelítov jsou součástí zastavěného území. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zahrada, které tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Pozemky je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.
25.	Ing. Vojtěch Klecanda Balkova Lhota 8 391 31	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 93/3 (budova č.p. 47) v k. ú. Božejovice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: VL (výroba lehká) požaduji ho zařadit do plochy: SV (všeobecně smíšené) nebo OV (všeobecně obytné) Budova č.p. 47 je v současné době stávající bytový dům se 6x byty. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Přestavba na bydlení dlouhodobě nevyužívaného průmyslového a skladovacího areálu je jedním z vhodných počínů, který zkvalitní obyvatelnost celé lokality, jejíž severní část je již k obytné funkci využívána.
26.	Ing. Leoš Princ Táborská 24 391 33 Jistebnice	Toto je oficiální námitka k územnímu plánu, ve kterém jsou parcely č. 14/4 a 22 v mém vlastnictví označeny za lokální biokoridor. Na základě následujících bodů žádám o odstranění těchto parcel, jakožto lokálního biokoridoru, z územního plánu města Jistebnice. 1) Označení nesouhlasí s definicí biokoridoru definovanou Ministerstvem životního prostředí, který zní:	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Biokoridor LBK 7 byl v předmětné lokalitě upřesněn v rámci úprav územního plánu pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V aktuální podobě je trasován pouze po Křivošínském potoce a jeho břehových porostech, což je nezbytné minimum pro to, aby mohl být v daném úseku alespoň částečně funkční. Samotné koryto vodního toku

		Biokoridor je definován jako území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Na základě této definice lze označení chápat za nepřesné a chybné. 2) Označení soukromého pozemku touto formou lze chápat za účelové (ze zákona vyplývá právo přednostního odkupu, možnost vyvlastnění, apod.) a nemělo by být umožněno. 3) Migrace živočichů je zajištěna, a to i bez tohoto označení dotčených pozemků. Migraci zajišťuje potok, který vede obcí a umožňuje tak bezproblémovou migraci živočichů po celé oblasti, 4) Označení soukromého pozemku za lokální biokoridor vede k významnému omezení práv vlastníka (stavba, oplocení za účelem chovu dobytka, apod.). Tato námitka, ve stejném znění, se vztahuje rovněž na sousední parcelu č. 24/5, u které byl udělen souhlas s prodejem (viz Příloha 2). Na základě bodu 3 je zřejmá alternativa, která nepovede k omezení práv vlastníka a zároveň umožní bezproblémovou migraci živočichů mezi biocentry (a to včetně budoucích úprav, které jsou z územního plánu zřejmé). Spolu s námitkou jsou přiloženy následující přílohy, které konkretizují danou situaci: 1) Výřez dotčené oblasti z územního plánu města Jistebnice s označením lokálního biokoridoru. 2) Geodetická mapa zobrazující umístění parcely č. 24/5. 3) Kopie katastrální mapy s popisem dotčených pozemků (3a, 3b, parcela č. 24/5 není v daném nákresu zobrazena z důvodu probíhajícího prodeje, viz Příloha 2). <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	reprezentované pozemky parc. č.. 1904/1 a 1904/2 pro zajištění funkčnosti biokoridoru nepostačuje kvůli své nedostatečné šířce. Dle metodických principů pro vymezování územního systému ekologické stability musejí být šířky lokálních biokoridorů minimálně 15-20 m, pakliže tomu nebrání stávající zástavba.
27.	Jindřiška Lhotková Ing. Luděk Lhotka Vlásenice 51 391 31 Jistebnice	Podáváme připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 616 v k.ú. Cunkov (661139). Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN (smíšené nezastavěné území), požadujeme ho zařadit do plochy: RI (rekreace individuální)	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 616 k. ú. Cunkov se nachází mezi sídly Cunkov a Alenina Lhota v návaznosti na solitérní zemědělský areál. Vůči oběma sídlům s funkcemi bydlení a rekreace je situován v solitérní poloze. Téměř celé správní území města je součástí přírodního parku,

		Odůvodnění: Na předmětném pozemku parc. č. 616 máme v záměru vybudovat stavbu za účelem individuální rekreace. Výstavbě objektu pro individuální rekreaci předchází další investiční záměr směřující k přípravě a zkvalitnění okolního prostředí. Jedná se o projekt obnovy a rozšíření Dolejšího rybníka na pozemku parc. č. 619 s rozšířením do předmětného pozemku parc. č. 616. Tento investiční záměr je nyní ve fázi vydání stavebního povolení s plánovanou realizací ještě v tomto roce 2021. Výstavbu rekreačního objektu plánujeme zahájit v letech 2022-2023. Zařazení předmětného pozemku do ploch pro individuální rekreaci je podpořeno těmito skutečnostmi: 1) pozemek je veden jako ostatní plocha, není chráněn zemědělským půdním fondem a je jiným způsobem těžko využitelný. Tímto pozemek splňuje požadavek územního plánu ve smyslu minimalizace záboru zemědělské půdy chráněné ZPF a prioritního využití ostatních či těžko využitelných ploch. 2) pozemek přímo navazuje (hraničně sousedí) na pozemky parc. č. 606/3, 608/3, na kterých se nachází Penzion U Bizona (poskytující možnost ubytování a občerstvení turistů) a další hospodářské stavby. Tímto pozemek splňuje požadavek územního plánu ve smyslu preference navazující zástavby na aktuální zástavbu. 3) pozemek přímo navazuje (hraničně sousedí) na pozemek parc. č. 1071, který je veden jako ostatní komunikace, tvoří příjezdovou cestu a je ve vlastnictví města Jistebnice. Tímto pozemek splňuje požadavek územního plánu ve smyslu maximalizace využití stávající infrastruktury pro zajištění přístupových cest k novým objektům. 4) pozemek je ze severo-východní strany obklopen stávající zástavbou (Penzion U Bizona, hospodářské stavby) a z východní, jižní a západní strany golfovým hřištěm. Zařazením této plochy pro individuální rekreaci a výstavbou objektu vkusně zapadajícího do okolního prostředí nebude mít negativní dopad na změnu krajinného rázu ani na zhoršení průchodnosti území. Krajinný ráz i průchodnost území byly již významně změněny přilehlou zástavbou Penzionu U Bizona, hospodářskými objekty, golfovým hřištěm o rozloze cca 40 ha,	jehož hlavním cílem je ochrana typického krajinného rázu. Rozvoj bydlení či rekreace do volné krajiny, která byla historicky užívána pouze pro zemědělskou funkci a hospodaření na zemědělské půdě, není z pohledu stanovené koncepce územního plánu vhodné. Umožnění stavby pro rodinnou rekreaci ve volné krajině je pouze nevhodným precedensem pro zastavování krajiny, které narušuje ekologické vztahy v území, biodiverzitu krajiny, migraci organismů, krajinný ráz atd.
--	--	--	---

		restaurací a technickým zázemím golfového hřiště. Dle požadavku územního plánu tedy nedojde ke změně rázu okolní krajiny ani ke zhoršení průchodnosti území. 5) zařazení pozemku do oblasti individuální rekreace je v souladu, respektive není v rozporu, s koncepcí rozvoje rekreace v této oblasti. Tato koncepce obecně směřuje k posílení a rozšíření možností rekreace v této turisticky atraktivní destinaci. V Alenině Lhotě se nachází centrum hromadné rekreace s možností ubytování. Možnosti individuální rodinné rekreace jsou zde však výrazně omezeny a proto vidíme jejich posílení jako přínosné a žádoucí. V Alenině Lhotě se nachází centrum hromadné rekreace s možností ubytování, přičemž významná část ubytovacích kapacit náleží sportovně rekreačnímu areálu golfového hřiště. Nový návrh územního plánu navíc významně zesiluje monopolizaci ubytovacích kapacit ve prospěch golfového areálu a to tím, že navrhuje zábor cca 1,5 ha zemědělské půdy, spadající do vlastnictví golfového areálu, pro rozšíření ubytovacích kapacit. Pro ostatní majitele pozemků v této oblasti je však jakýkoliv rozvoj pro individuální rekreaci radikálně omezen, respektive úplně zastaven. Z pohledu vyváženosti příležitostí a možností je principiálně nutné vybalancovat tuto nerovnováhu a umožnit rozvoj i v oblasti individuální rekreace. Samotný zábor 1,5 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany ZPF, je v rozporu s požadavky územního plánu ve smyslu minimalizace záboru zemědělské půdy chráněné ZPF. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
28.	Ing. Miroslav Jelínek Luboš Jelínek Vlásenice 11 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 76/1 v k. ú. Vlásenice u Makova Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ ožaduji ho zařadit do plochy: SV – pouze část vyznačenou v příloze (situace), která je součástí této připomínky uvažovaná výstavba RD <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 76/1 k. ú. Vlásenice u Makova je součástí zastavěného území. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, který tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Pozemek, resp. jeho část je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.

28.	Lucie Kočvara Čekalová Krásná vyhlídka 313, 390 01 Tábor	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice a prosím o posouzení možnosti zahrnutí pozemku mezi stavební. Připomínka se týká pozemku parc. č. 680/15 v k.ú. Jistebnice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ - zemědělské plochy, požaduji ho zařadit do plochy: SV – smíšené obytné venkovské Odůvodnění: Uvedený pozemek jsem si pořídila před téměř 10 lety, za tehdy kupní cenu odpovídající stavebnímu pozemku a to i s informací, že se na pozemku dá stavět. Mým tehdejší záměrem bylo postavit chalupu k rekreačnímu využití s tím, že do budoucna budeme dům užívat trvale. Změnou okolností v osobním životě ale nedošlo k okamžité realizaci. Následně došlo k tomu, že pozemek se stal ze strany obce nezastavitelným a já se snažím od roku 2016 dostat informaci, jak pozemek vrátit zpět k možnosti zastavění. V průběhu let jsem podala i žádost o zahrnutí pozemku do ÚP, bohužel jsem nyní ale zjistila, že k tomu nedošlo a já mám v současné době asi nejdražší ornou půdu v republice. ✓ bezprostřední blízkosti mého pozemku stojí původní objekt pro bydlení, č. p. 242, přes silnici jsou vystavěny stavby a můj pozemek slouží jako „parkoviště“ pro vlastníky uvedených. Nebylo by, prosím, možné, aby i pozemek 680/15 byl stavební? Víc se omlouvám, že svou žádost podávám až nyní, bohužel jsem nebyla schopna sledovat aktuální lění dříve, v červnu se mi narodilo miminko a nebyla k tomu příležitost.. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Rozlehlé správní území města je tvořeno zejména severně od centrálního sídla Jistebnice menšími sídelními celky, samotami, rekreačními lokalitami, solitérní zástavbou a dalšími urbanizovanými částmi krajiny. Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka. Rozvoj v lokalitě Kaplice je z hlediska uspořádání území nepřipustný. Dalším důvodem nerozvoje je absolutní absence veřejné infrastruktury. Pokud by byl rozvoj umožněn, byl by vytvořen neodůvodnitelný tlak na veřejné rozpočty. Snahou je zabránit další urbanizaci v lokalitě a předejít tak vytvoření nového sídelního útvaru ve správním území.
30.	Jan Šmejkal Irena Šmejkalová Makov 40 391 31 Dražice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1011, 1012, 1015/3, 1015/4 v k. ú. Makov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: Plochy zemědělské -zemědělské požaduji ho zařadit do plochy: plochy bydlení - bydlení individuální Odůvodnění: Naše rodina žije v Makově již po mnoho generací a je nerozlučně spojena s životem na vesnici. My máme dvě dospívající děti, které by rády chtěly v budoucnosti žít a založit rodiny v Makově. V Makově je v současnosti velký problém koupit jakékoliv pozemky a koupit parcely, na kterých by byla	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Předmětné pozemky navazují na rodinný dům čp. 40 na jihovýchodě Makova. Z hlediska uspořádání sídla je další rozvoj v návaznosti na tuto novodobější zástavbu možný.

		možná výstavba RD je téměř nemožné. Pro naše děti je zapracování naší připomínky k návrhu UP pravděpodobně jediná možnost jak by si mohly v Makově postavit RD a založit rodiny. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
31.	Jan Šmejkal Irena Šmejkalová Makov 40 391 31 Dražice	Obracíme se na Vás s žádostí o zařazení částí stávajících pozemkových parcel 1011, 1012, 1015/3 a 1015/4 v k. ú. Makov u Jistebnice (viz. příloha - nové parcely-orientační nákres) do Návrhu územního plánu Jistebnice jako „plochy bydlení - bydlení individuální“. V k. ú. Makov u Jistebnice se v současné době dokončují pozemkové úpravy. Po dokončení vzniknou v daném místě nové parcely s parcelními čísly 2719 a 2722 zapsané na LV č. 313, kterých se naše žádost týká (viz. příloha - list vlastnictví č. 313 + mapa návrhu pozemkových úprav). <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Předmětné pozemky navazují na rodinný dům čp. 40 na jihovýchodě Makova. Z hlediska uspořádání sídla je další rozvoj v návaznosti na tuto novodobější zástavbu možný.
32.	Jakub Dvořák Palackého 356/7 390 01 Tábor	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/10 v k. ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: OS požaduji ho zařadit do plochy: AZ Odůvodnění: Stávající hřiště, které bylo vybudováno pro děti z přilehlého letního tábora je dlouhodobě nevyužívané. Navrhuji vrátit pozemek do původního stavu, tj. plochu AZ. Další navyšování turistického ruchu a počtu turistů je pro danou oblast neúnosné. Za posledních cca 20 let došlo k obrovskému nárůstu počtu turistů v dané oblasti. V okolí je již dostatek možností turistického využití. Není proto důvod budovat další. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spjata s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým

			označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně využívaného sportoviště. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímě v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území. Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. Cílem je tak stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště přírodního charakteru zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení“. Do nepřípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřipustné umístování budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí.
33.	Jan Novák Husinecká 2067	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 411/3 v k. ú. Orlov u Jistebnice.	PŘÍPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Je nutno přisvědčit podateli námítky, že pozemek je veden v katastru

	390 02 Tábor	Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN požadují ho zařadit do plochy: SV navrhované. Podávám námítku proti začlenění výše zmiňovaného pozemku na plochy nezastavěného území (MN). Tato územní změna by se zásadně dotkla mého vlastnického práva nakládat s pozemkem, tak jak jsem ho v dědickém řízení nabyl a to jako zahradu, taktéž je veden na Katastrálním úřadě v Táboře, (viz příložený list vlastnictví). Zahradu máme v rodině více než 70 let, s mou rodinou (dětmi a ženou) sem jezdíme přes 15 let. Pěstujeme zde plodiny, staráme se o ní, trávíme zde spoustu volného času a tímto rozhodnutím, by nám bylo znemožněno sem dále jezdit a užívat jak jsme doposud mohli. Bydlíme v Táboře a zahrada je náš jediný únik před ruchem města a nedovedu si představit, že bych musel rodině vysvětlovat, že nemáme kam jezdit. Pozemek je oplocen betonovými sloupky s pletivem, je zde studna, rozvod vody po zahradě a včelín, vše vybudováno již mým dědou cca před 50ti lety. Já jsem zde vybudoval foliovník a přístřešek pro posezení. Na pozemku parkuji malý pojízdný obytný přívěs, se kterým jezdíme na dovolené, takže není na pozemku na stálo, také zde mám přípojku el. sítě, s pozemkem sousedí obecní cesta která vede přímo od silnice (cca 25m), takže přístup na pozemek je bezproblémový. Jsem místní myslivec, pocházím z této lokality a mám k ní velmi pozitivní vztah a nemyslím si, že by jsme zahradou narušovali vámi navrhovaný přírodní biokoridor. Také jsem žádal o začlenění pozemku 411/3 do plochy zastavitelného území (SV navrhované). Mým cílem je zde postavit malý rodinný domek, který bude postaven v místním vesnickém stylu a nebude tak opticky narušovat vzhled této krajiny, v domě bych chtěl bydlet se svou rodinou v souladu se zdejší krásnou přírodou. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	nemovitostí jako zahrada. Avšak jeho poloha uvnitř regionálního koridoru není slučitelná s návrhovou plochou pro rozvoj obytné funkce. Jelikož je vymezení regionálního biokoridoru zpřesňováno ze zásad územního rozvoje, je nutno nejprve upravit tuto územně plánovací dokumentaci a teprve následně je možno prověřit v územně plánovací dokumentaci obce případné požadované využití. V tuto chvíli je však funkce biokoridoru upřednostněna před ostatními funkcemi v území. Zpřesnění biokoridoru mimo tento pozemek by bylo již nad přípustnou mez stanovenou vztahem zásad územního rozvoje a územního plánu.
34.	Jan Stoszek Nad Hřištěm 247 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 322/9 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: Z6 SV-1 požadují ho zařadit do plochy: BI Odůvodnění: Rád bych požádal o přehodnocení využití parcely z kategorie SV-1, do	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Jedná se o pozemky, které byly v návrhu pro společné jednání zahrnuty do ploch smíšených obytných SV. Jejich přeměna na plochy bydlení BI není v rozporu s koncepcemi uspořádání sídla Jistebnice.

		kategorie BI (bydlení individuální). Pozemek a plánovaná výstavba RD není při vjezdu do obce ani z jiné komunikace vidět. Myslím, že není potřeba být tedy omezován na stavbě RD jako „venkovské bydlení“ Záměr RD, jednopodlažní, možná varianta tvar L, plochá střecha <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
35.	Jana Šimotová Frostova 334 109 00 Praha 10 – Petrovice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc.č. 3/9 v k.ú. Pohoří pozemek je v návrhu uveden v ploše: Z23, SV17, PX20 požaduji ho zařadit do plochy: SV - bez omezení výměry pozemku za účelem stavby rodinného domu Odůvodnění: Původní parcela 3/6 o výměře 2 553 M² byla na základě výzvy katastrálního úřadu rozdělena na dvě parcely 3/6 a 3/9. Parcelu 3/9 o rozměru 800m² jsme nechali zaměřit jako zahradu s tím, že na ní postavíme rodinný dům. Vše jsme konzultovali, jak s katastrálním úřadem, tak se stavebním úřadem v Jistebnici. Nedostali jsme žádné upozornění o podmínce výměry 1500 m². Jelikož rodinný dům chceme využívat na důchod, je výměra 800 m² tak akorát ke zvládnutí obdělávání. Parcela číslo 3/9 je pronajímána soukromému zemědělci. Žádost o zařazení do územního plánu jsme podali 10.3.2020 a druhá žádost s upřesněním o rozdělení parcely na dvě, byla podána 8.9.2020. Do celého procesu, který započal v říjnu 2019, jsme investovali nemalé finance a dost času. Z tohoto důvodu se cítíme být poškozeni, a proto žádáme o možnost výjimky. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Pohoří leží na území přírodního parku a je řazeno do kategorie sídel s mimořádným významem z hlediska znaků krajinného rázu. Zásadní hodnotu tvoří především prostorové uspořádání a celkový charakter sídla. Posuzování vlivu na krajinný ráz v rámci řízení o umístění stavby nelze považovat za dostatečný nástroj pro zajištění ochrany zmíněných zákonem chráněných zájmů, především s ohledem na nutnost koncepčního řešení celkového uspořádání vymezené zastavitelné plochy, bez ohledu na její poměrně omezenou kapacitu znamenající umístění nejvýše 4 objektů bydlení, je podmínkou pořízení územní studie. Pro charakter budoucího uspořádání v lokalitě je nutno zachovat také minimální velikost stavebního pozemku.
36.	Jaroslav Kačer Jaroslava Kačerová	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice.	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Přestavba nevyužívané části zemědělského areálu na bydlení není

	Vlásenice 1 Jistebnice 391 31 Dražice	Připomínka se týká pozemku parc.č. 267/3, 744 v k.ú. Vlášence u Makova pozemek je v návrhu uveden v ploše: VZ požadují ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: Náš syn na těchto pozemcích plánuje v nejbližší době výstavbu rodinného domu. Stavba na st. 267/3 neexistuje. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	v rozporu s uspořádáním sídla. V navazujících řízeních je nutno prokázat vztah mezi stávajícími stavbami pro zemědělství a budoucí zástavbou v ploše pro bydlení.
37.	Jaroslav Martínek Orlov 1 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc.č. část 23/24 + část 24 + 113/12 v k.ú. Orlov pozemek je v návrhu uveden v ploše: dle původního územního plánu požadují ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: možnost nových stavebních parcel <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Části pozemků p. č. 23/24 a 24 k. ú. Orlov u Jistebnice jsou součástí zastavěného území. Tato část je napojena na asfaltovou pozemní komunikaci. S ohledem na uspořádání sídla je zástavba v této části pozemků možná. Sídlo Podol, na jehož východním okraji se nachází pozemek p. č. 113/12 k. ú. Orlov u Jistebnice, je zásadní urbanistickou hodnotou v území, která by byla rozšířením sídla na uvedený pozemek neúměrně narušena.
38.	Jaroslav Tuček Božejovice 62 391 32	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc.č. 93/1; 1716 v k.ú. Božejovice pozemek je v návrhu uveden v ploše: VL požadují ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: Při poslední „pr. výrobě“ byly okolní pozemky znečišťovány kouřem, prachem, chemikáliemi <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Přestavba na bydlení dlouhodobě nevyužívaného průmyslového a skladovacího areálu je jedním z vhodných počínů, který zkvalitní obyvatelnost celé lokality, jejíž severní část je již k obytné funkci využívána.

39.	Jaroslava Capouchová Vlásenice 19	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc.č. 851 v k.ú. Vlášence pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ požaduji ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: Jsem spolumajitelka pozemku 851. Touto připomínkou žádám o zařazení pozemku zpět do plochy SV, kde byl v minulosti tento pozemek zařazen. Ráda bych si zde chtěla zachovat možnost výstavby. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 851 k. ú. Vlášence u Makova je součástí zastavěném území. Jedná se o pozemek evidované v katastru nemovitostí jako zahrada, který tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Pozemek je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.
40.	Luboš Jelínek Ing. Miroslav Jelínek Vlásenice 11 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc.č. 76/1 v k.ú. Vlášence u Makova Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ - plochy zelené, požaduji ho zařadit do plochy: SV - plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské, bez dalšího omezení (plocha parcely či územní studie). Odůvodnění: Svoji připomínku k návrhu ÚP Jistebnice jsme doložili i mapovým podkladem, na kterém je plocha zahrady pozemek pč. 76/1 v kat. území Vlášence u Makova částečně ponechána v ploše ZZ - zeleň - zahrady a sady a částečně navrhuje, aby tento pozemek byl zařazen do plochy SV - plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské. K podání této připomínky máme následující důvody:	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 76/1 k. ú. Vlášence u Makova je součástí zastavěného území. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, který tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Pozemek, resp. jeho část je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.

		1. Pozemek p.č. 76/1, k.ú. Vlášenice u Makova, LV č. 47 má výměru 6892 m². Dosud slouží jako zahrada a společnými silami ji celá rodina udržuje, což je fyzicky velmi náročné a do budoucna neúnosné. 2. Plánujeme pozemek rozdělit tak, aby na nově oddělené parcele, která bude mít samostatný přístup a možnosti napojení na infrastrukturu, mohl být postaven rodinný dům v rámci naší rodiny. 3. Ostatní nemovitosti ve Vlášenici, včetně těch v bezprostředním okolí (např. čp. 43 a čp. 4), mají pozemky v ploše SV s možností výstavby bydlení, přestože jsou to také zahrady. 4. V minulých letech byl pozemek pč. 76/1 v kat. území Vlášenice u Makova ve vymezeném zastavěném území i v územním plánu veden jako pozemek k zastavění. Nepředpokládali jsme do budoucna změnu a jsme zaskočeni novým návrhem. Podáváme tuto námitku, protože se domníváme, že náš požadavek je smysluplný a není v rozporu s využitím okolních pozemků tak, jak jsou navrženy. Naopak, pokud by nám nebylo vyhověno, vidíme to jako velmi problémovou záležitost do budoucna ohledně udržování zahrady a zároveň jako nerovné podmínky v území Vlášenice. Pozemek je přístupný z obecní komunikace. Tak, jak je tento pozemek zařazen v současném návrhu ÚP, netvoří jednotný celek zastavěného území v oblasti, na rozdíl od minulosti (zastavěné území, územní plán). Domníváme se, že náš požadavek je zcela v souladu se stavebním zákonem, § 18 odst. 1-4 Cíle územního plánování (hospodárné využívání zastavěného území, soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území).	
--	--	--	--

		Prioritně by se měly využít k zastavění současné zahrady (dosud zastavěné území) a nevytvářet nové zastavitelné plochy z nezastavěného území. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
41.	Jiří Pleskač Eva Pleskačová Ounuz 14	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/10 v k.ú. Cunkov pozemek je v návrhu uveden v ploše: OS požaduji ho zařadit do plochy: AZ Odůvodnění: Stávající hřiště se dlouhodobě nevyužívá, přesto už nyní je množství turistů neúměrně vysoké. Výstavbou nového sportoviště by jejich počet ještě stoupl, negativní důsledky (odpady, doprava, voda, hluk, světelný smog...) <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spjato s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně využívaného sportoviště. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímou v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným

			skutečností nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území. Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. Cílem je tak stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště přírodního charakteru zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportoviště v přírodě bez oplocení“. Do nepřípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřípustné umístění budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí.
42.	Jiří Fara Svoříž 5 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 86/53 v k.ú. Svoříž Odůvodnění: Chtěl bych požádat o vyčlenění části pozemku parc. č. 86/53 (41 x 20 metrů) pro možnost výstavby přístřešku. Dlouhodobě užívám část tohoto pozemku sousedícího se stavbou jako součást zemědělské usedlosti (parkování zemědělských strojů, menší zahrádka) <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE VYHOVUJE Pozemek p. č. 86/53 k. ú. Svoříž navazují na zemědělskou usedlost podatele připomínky, který v území dlouhodobě provozuje zemědělskou činnost. Jak sám podatel připomínky uvádí, jedná se o pozemek, resp. jeho část užívanou spolu se sousední zemědělskou usedlostí. Proto je možné připustit umístění přístřešku a další záměry související s činností podatele.

43.	Jiří Máchal Makov 10 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1355/1, 1355/3 1343/2 v k.ú. Makov u Jistebnice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ, požaduji ho zařadit do plochy: SV bez. podmínek Odůvodnění: Požaduji zařadit výše uvedené pozemky do ploch SV bez podmínek z důvodu plánované výstavby rodinného domu pro moji dceru. Pozemek je samostatně přístupný a nachází se v intravilánu obce, je možné ho napojit na síť a zařízení. Již není v našich silách se postarat o všechny pozemky a jsme rádi, že dcera chce pozemek využít a my ho nebudeme muset udržovat a dcera bude mít vlastní bydlení. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky tvoří záhumenní prostory za zemědělskými usedlostmi, např. čp. 10. Tyto pozemky spolu s okolními vyplňují prostor mezi stávající zástavbou pro bydlení a rozsáhlým zemědělským areálem rozkládajícím se na severním a severovýchodním okraji sídla Makov. Dotčené pozemky tvoří soubor přístupný z účelové areálové komunikace oploceného zemědělského areálu. Jejich využití je tak velmi problematické ze dvou důvodů. Prvním je jejich dopravní napojení, druhým je blízkost rušivých zemědělských provozů. Proto se připomínke nevyhovuje.
44.	Jiří Souček Hodkov 1 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1143/2 v k.ú. Zvěstonín Pozemek je v návrhu uveden v ploše: SV + AZ požaduji ho zařadit do plochy: celý pozemek do SV Odůvodnění: Stavba rodinného domu – syn, stavba skladu hosp. potřeb, náradí a výpěstků. Pozemek má samostatný přístup a v území je možné se napojit na síť a zařízení. Syn plánuje stavbu RD v nejbližších letech. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE NEVYHOVUJE Cca 3800 m² z dotčeného pozemku je zahrnuto do ploch smíšených obytných SV. Vymezená hranice odpovídá protilehlé zemědělské usedlosti čp. 1 (položené přes komunikaci). Z hlediska uspořádání území je navržené řešení odpovídající záměru majitele.
45.	Jiří Souček Hodkov 1	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice.	PŘIPOMÍNKE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE V severní části pozemku se nachází pozemek p. č. st. 89, na kterém se nachází jiná stavba. V návaznosti na sousední pozemek p. č. 1143/2

	391 33 Jistebnice	Připomínka se týká pozemku parc. č. 1146/1 v k.ú. Zvěstonín Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požadují ho zařadit do plochy: plochy bydlení – SV - venkovské Odůvodnění: Stavba skladu hospodářských potřeb, náradí a výpěstků, stavba rodinného domu – dcera. Pozemek má samostatný přístup a v území je možné napojení na síť a zařízení. Dcera plánuje výstavbu v nejbližších letech. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	je možno severní část pozemku zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Z hlediska uspořádání území je navržené řešení odpovídající záměru majitele.
46.	Jiří Štěpánek Malé náměstí 75 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 250/21, 233/12, 233/16 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX-1, B1-2, AZ požadují ho zařadit do plochy: B1 Odůvodnění: Tento pozemek byl již v dřívější době zařazen do plánu bytové výstavby. Navrženým územním plánem by došlo k znehodnocení pozemku. S vámi navrženým plánem nemohu souhlasit. Studie byla již jednou dříve zpracována a majitelem odsouhlasena. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Nezastavěné západní a jihozápadní svahy Staré hory jsou velmi exponovaným místem a to jak ve vztahu a pohledech na samotné sídlo Jistebnice a ve vztahu k panoramatu kostela Sv. Máří Magdaleny včetně souvisejících pozemků, tak samozřejmě také opačným směrem v pohledu z těchto míst na Starou horu. Nedaleko této lokality vzniká na východě sídla Jistebnice v posledních letech obvyklá novodobá kobercová zástavba blížící se v některých ohledech klasickému příkladu sídelní kaše. Návrh územního plánu toto vnímá jako neoddiskutovatelnou skutečnost a příklad jak rozvoj bydlení zásadně ovlivňuje pohledově exponované místo. Nově obestavovaná ulice v severojižním směru je z větší části již využita. Na ni navazuje další možnost rozvoje východním směrem, pro který je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Jedním z hlavních témat bude snaha o stanovení charakteru zástavby a alespoň částečné zkvalitnění budoucí výstavby. Právě tato lokalita je tak dlouhodobě sledována pro intenzivní rozvoj bydlení v rodinných domech na v místě obvyklých stavebních pozemcích cca 1000 - 1500 m². Naopak cílem návrhu je sice možnost využití namítaných pozemků pro rozvoj bydlení, avšak pro bydlení zcela jiného charakteru odpovídajícího významu místa. Do této plochy by měly směřovat kroky toho, kdo docení jeho neopakovatelnou kvalitu a včlenění své záměry do genia loci místa. Snahou zpracovatele bylo se vyvarovat možnosti využití území dle zpracované podkladové studie (zpracovaná v roce

			2012), která je poplatná době svého vzniku. Velmi intenzivní využití každého metru v území pro výstavbu rodinnými domy považujeme s ohledem na časový odstup zastaralé a je zapotřebí jeho zásadní revize. Tímto směrem se také odehrávaly diskuse majitelů pozemků s městem. Před případnou požadovanou intenzifikací je nutno doložit jasný podklad pro rozhodnutí, za který však není možné považovat zmiňovanou studii. Další problematickým bodem je řešení veřejné infrastruktury a to jak vnitřní (uvnitř vymezené plochy), tak vnější (zohlední napojení vymezené plochy na veřejnou infrastrukturu v širším kontextu). Do té doby je možno řešení navržené v územním plánu považovat za přiměřené s ohledem na charakter a hodnoty území.
47.	Josef Vávrovský Božejovice 17 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 2668 v k.ú. Božejovice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požaduji ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: Případná stavba pro bydlení. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Lokalita Božejovice nádraží je určena návrhem územního plánu převážně k obytné funkci a to včetně navrhované přestavby velké části průmyslového a skladovacího areálu. Pozemek p. č. 2668 se nachází v návaznosti na zastavěné území naproti přes ulici čp. 64. Proto je severní polovina pozemku cca 1700 m ² učena pro rozvoj bydlení – plochy smíšené obytné SV.
48.	Josef Vávrovský Božejovice 17 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 2238 v k.ú. Božejovice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ, MN požaduji ho zařadit do plochy: ZZ Odůvodnění: Využití jako zahrada – včelaření. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Severní část pozemku se nachází uvnitř zastavěného území. Tato část navazuje na stávající zahrady a proto je zahrnuta územním plánem do plochy ZZ. Zbýlá část pozemku mimo zastavěné území zůstává v ploše MN.

49.	Josef Vávrovský Božejovice 17 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 2352 v k.ú. Božejovice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: část VZ, část AZ požaduji ho zařadit do plochy: komplet VZ Odůvodnění: Zarovnání hranice zastavěného území. Případná stavba – zemědělská, skladovací nebo kompletační. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Severní část pozemku tvoří proluku mezi stávajícím zemědělským areálem a pozemní komunikací a dalším výrobním areálem. Je tak logické její navržení pro funkci výroby a skladování. Jižní část pozemku je součástí zemědělsky obhospodařovaného bloku půdy. Ta zůstane zachována v plochách zemědělských AZ.
50.	JUDr. Michaela Bastlová Ing. Olga Bastlová Dukelských bojovníků 1994/64, 390 03 Tábor	Podáváme připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemků v k.ú. Cunkov - parc. č. 665/1, 678/2 a 684 • Pozemek 665/1 je v návrhu uveden v ploše: ZZ, požadujeme ho zařadit do plochy: SV bez podmínek. • Pozemek 678/2 je v návrhu uveden v ploše: MN, požadujeme ho zařadit do pl. RI (rekreace individ.) • Pozemek 684 je v návrhu uveden v ploše: AZ, požadujeme ho zařadit do pl. RI (rekreace individuální) Odůvodnění: Nesouhlasíme se zařazením uvedeného pozemku 665/1 do plochy pod označením ZZ a navrhujeme jeho zařazení do SV (Z39) stejně jako pozemek sousední 665/4. Při návrhu na vhodné umístění a orientaci případného objektu k bydlení (na pozemek 665/4) je pravděpodobná i možnost jeho zasahování (i jen jeho části) i do pozemku 665/1. Tento pozemek navíc vždy dříve patřil do zastavitelného území. Takto by mohl být velmi znesnadněn a omezen vhodný architektonický návrh stavby a jejího umístění. Zároveň tento pozemek navazuje na stávající zástavbu a má i zajištěn přístup z komunikace (přiléhající komunikace je ve vlastnictví Ing. Olgy Bastlové). Nesouhlasíme se zařazením pozemku 678/2 do plochy pod označením MN a	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE V celé nejsevernější partii správního území města Jistebnice jsou sídla tvořena (včetně sídla Cunkov) 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. Veřejný prostor je omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Rázovité sídlo Cunkov si doposud zachovalo 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. Proto novostavby zejména rodinných domů není vhodné navazovat přímo na stávající zástavbu, neboť by došlo k narušení stávající urbánní stopy venkovského rázu sídel a oslabení charakteru provázanosti rurálního sídla se zemědělskou plužinou. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost zastavění zahrad na západě sídla, což se týkalo namítaných pozemků p. č. 665/4 (jako

		navrhujeme jeho zařazení (i třeba jen oddělené části) do ploch RI (rekreace individuální), případně i SV (plochy smíšené obytné). Pozemek plynule navazuje na příjezdovou komunikaci a má tedy zajištěn i přístup. Zároveň plynule navazuje na stávající obytnou zástavbu. Nijak by tedy případná vhodná výstavba rekreačního objektu či stavby k bydlení neomezovala ani nenarušovala krajinný ráz či průchodnost území. Nesouhlasíme se zařazením pozemku 684 do plochy pod označením AZ a navrhujeme jeho zařazení (i třeba jen oddělené části) do ploch RI (rekreace individuální), případně SV (plochy smíšené obytné). Pozemek navazuje na stávající obytnou zástavbu. Pozemek není chráněn jako zemědělský půdní fond. Pokud je v územním plánu uvažováno s rozvojem směrem k podpoře života v těchto venkovských sídlech, pokud je snaha o navýšení počtu trvale bydlících obyvatel, či snaha podpořit a rozšířit možnosti rekreace v těchto oblastech, pak současný návrh změn směřuje spíše k privilegování turismu spojeného s golfem. Ostatní formy bydlení či individuální, rodinné a jiné rekreace významně ve svém návrhu potlačuje a prakticky vylučuje možnost využívání pozemků ostatními vlastníky pozemků k těmto účelům, a to i z řad trvale a dlouhodobě bydlících obyvatel!! Zároveň předložený návrh překvapivě využívá i institut výjimky při návrhu na výrazný zábor zemědělské půdy, při současném nevyužití možnosti zahrnutí pozemků, které nejsou chráněny jako zemědělský půdní fond, a jeví se často i z těchto důvodů vhodnějšími. Z těchto důvodů prosíme a navrhujeme zvážení kompromisních změn a vhodnou vyváženost návrhu ve vztahu ke stávajícím obyvatelům obcí i různým možnostem rekreace a turismu. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	plocha SV), 665/1 (jako plocha ZZ). Plocha však byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sídla na těchto pozemcích. Citujeme: „Plocha se nachází ve významně pohledově exponované lokalitě na okraji sídla Cunkov, které výše citované expertízy řadí do kategorie „A“, tj. mezi sídla s vysokou estetickou hodnotou, dochovaná v téměř intaktní podobě, jejichž obraz v krajině je utvářen převahou pozitivních znaků krajinného rázu. Navrhovaná zastavitelná plocha je tvořena 3 pozemky, jejichž velikost, tvar a majetková držba neumožňuje situovat objekty bydlení s respektem ke stávající urbanistické struktuře sídla. Výstavba by tak vedla k degradaci zmíněné struktury, která je určujícím pozitivním znakem krajinného rázu v přírodním parku a současně by znamenala popření principu propojení sídel s krajinou zachováváním sadů, humen či zahrad v jejich okrajích.“. Na základě dohody tak byly pozemky p. č. 665/4, 665/1 zahrnuty do plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady. Pokud se týká dalších úvah o rozvoji sídla včetně pozemku p. č. 684, tak ty byly přerušeny a následně ovlivněny zásadním tématem s dopady širšího charakteru. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na
--	--	--	---

			severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zapracování následného řešení a diskusí o problematice a možnostech vývoje severní části správního území města.
51.	Kateřina Fuková Sepekov 389 398 51 Sepekov	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1000/19 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: veřejná a ostatní zeleň požaduji ho zařadit do plochy: zatím nespecifikované – popis v odůvodnění Odůvodnění: Nesouhlasím se zařazením velké části pozemků do kategorie „veřejná a ostatní zeleň“. Zbylou část pozemků z původní žádosti chci zařadit jako plochu umožňující specifickou výstavbu a využití pozemků k zemědělské činnosti včetně bydlení. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i> připomínka doplněna dne 13. 12. 2021	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Největší rozvoj pro individuální bydlení je navržen ve východní části sídla 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. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost zastavění mimo jiné i pozemků v majetku podatele připomínky, které zahrnul do zastavitelné plochy pro bydlení. V ní se prolínala možnost výstavby pro bydlení se stanovenými hodnotami území. Měla tak vzniknout

		V lokalitě Šibenný vrch BI-4 Dle informací z ŽP se lokalita upravuje. S tímto nesouhlasíme, protože by to znemožnilo smysluplné využití pro naše záměry. Požadujeme aby část pozemku 1000/19, který je zahrnut do BI-4 zůstal - minimálně, který je na bonitě půdy 3. A na tomto pozemku bylo umožněno bydlení rodin hospodařících na přilehlých pozemcích. Např. formou rodinné farmy. Naše rodina podniká v zemědělství a jsme majiteli okolních pozemků. Pozemek přímo navazuje na cestu. Nesouhlasíme s regulativy a navrženou zónou zeleně. Pozemek budeme využívat pro potřeby malé zemědělské farmy, sadu, pěstování zeleniny a zem. produktů, drobný chov hospodářských zvířat, koní. Pro tuto činnost potřebujeme zřídit odpovídající stavby drobného rozsahu. Pozemek je vhodný, protože je na něm hodně solitérních stromů a je odcloněn souvislým pruhem stromů od města. Může tak vzniknout příjemné prostředí malé farmy, která u města zatím není. O práci s koňmi je zájem i ze strany veřejnosti. Celá tato lokalita je za městem, a mezi bytovou výstavbou je přirozený ze zeleně vytvořený ochranný odstupový pás. Co se týče větrů rozptýl mimo zastavěné části. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	možnost zastavění pro bydlení s důrazem na minimalizaci narušení stanovené hodnoty. Toto řešení však bylo v rámci procesu pořizování rozporováno dotčeným orgánem, resp. jeho stanoviskem uplatněným dle § 50 stavebního zákona. Při následném dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sídla na těchto pozemcích. Citujeme: „Severní a severovýchodní část rozsáhlé plochy bydlení Z2 se nachází v pohledově exponované lokalitě se soustředěnými pozitivními hodnotami krajinného rázu, reprezentovanými mj. mezemi, roztroušenými drobnými porosty zeleně či vrcholem Stará hora. Rozšíření zástavby rodinných domů navrhovaným směrem znamená nepřijatelnou gradaci nežádoucího fenoménu „urban sprawl“, který v souvislosti s navazující lokalitou návrh územního plánu zmiňuje. Plocha rovněž zasahuje do krajinářsky hodnotného území, identifikovaného samotným územním plánem.“. Na základě dohody tak byly vymezené plochy redukovány a část území včetně pozemků podatele zahrnuta do ploch zemědělských AZ.
52.	Kateřina Kozáková Kubelíkova 725/62 Praha 3	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 811/3 až 10 v k.ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: OS požadují ho zařadit do plochy: AZ Stávající hřiště, které bylo vybudováno pro děti z přilehlého letního tábora není dlouhodobě dostatečně využíváno. Proto navrhuji vrátit pozemek do	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní

	původního stavu, tj. plocha AZ. Další navyšování počtu turistů je pro danou oblast neúnosné. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spjata s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně využívaného sportoviště. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímo v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území. Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. Cílem je tak stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště přírodního charakteru zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou
--	--	---

			sportovišť v přírodě bez oplocení“. Do nepřipustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřipustné umístění budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí.
53.	Kateřina Kozáková Kubelíkova 725/62 Praha 3	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1053/1 v k.ú. Cunkov Odůvodnění: V současné době je tvořena projektová dokumentace ke stavbě rodinného domu na pozemku č. 42/3. Počítá se se zřízením vrtané studny a domácí čistírny odpadních vod (obojí je již ve schvalovacím procesu) na přilehlé parcele č. 1053/1. Z tohoto důvodu prosím o její zařazení do jiné kategorie. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemek p. č. 1053/1 k. ú. Cunkov navazuje na zemědělskou usedlost podatele připomínky. Jak sám podatel uvádí, jedná se o pozemek, resp. jeho část užívanou spolu se sousední zemědělskou usedlostí. Proto je možné připustit umístění požadovaných záměrů-
54.	Linda Moravcová Koželužská 41 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1014/4 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: Z2, BI-5 požaduji ho zařadit do plochy: BI - XX Odůvodnění: Viz níže: připomínka pana Vladimíra Kolatíka <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 1014/4 k. ú. Jistebnice je součástí zastavitelné plochy pro bydlení. Pro tento pozemek je již vybudována dopravní a technická infrastruktura. Uspořádání území je tak již určeno. Proto by stanovení podmínky pro využití pozemku v podobě územní studie bylo zbytečným formalismem.
55.	Vladimír Kotalík Kaliště 3 399 01 Nadějkov	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1014/4 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: Z2, BI-5 požaduji ho zařadit do plochy: BI - XX	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Dotčené pozemky jsou součástí zastavitelné plochy pro bydlení. Pro tyto pozemky je již vybudována dopravní a technická infrastruktura. Uspořádání území je tak již určeno. Proto by stanovení podmínky pro využití pozemku v podobě územní studie bylo zbytečným formalismem.

		Odůvodnění: dovolujeme si vznést připomínku k Návrhu územního plánu města Jistebnice, který byl vystaven veřejnosti před společným jednáním. Vyjadřujeme nesouhlas s kategorizací námi vlastněného pozemku parc. č. 1014/4, k.ú. Jistebnice do vymezené zastavitelné plochy Z2, BI-5, kdy se na tuto plochu, dle návrhu územního plánu, vztahuje podmínka zpracování územní studie. Podmínka zpracování územní studie se mimo jiného vztahuje dále i na pozemky parc. č. 1014/2, 1014/3, 1014/5, 1014/6, 1014/7, 1014/8, 1014/9 a 1014/10, vše k.ú. Jistebnice. Smyslem vypracování územní studie je rozvržení stavebních pozemků s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře sídla, navržení potřebné technické infrastruktury, zajištění kapacitního dopravního napojení lokality a navržení kvalitního uličního prostoru s dostatečnou šíří veřejného prostranství. Všechny uvedené podmínky jsou v případě našeho pozemku splněny s ohledem na již provedenou parcelaci pozemků sousedících s ulicí „V Lipkách“. Žádáme proto o vytvoření nové lokality BI - XX, která by zahrnovala pozemky parc. č. 1014/2, 1014/3, 1014/4, 1014/5, 1014/6, 1014/7, 1014/8, 1014/9 a 1014/10, vše k.ú. Jistebnice a současně by v této lokalitě nebyla stanovena podmínka vypracování územní studie. Na výše uvedených pozemcích je zhotovena veškerá technická infrastruktura, tyto pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikační síť a z hlediska velikostních a tvarových charakteristik umožňují výstavbu objektů pro individuální bydlení. Prosíme o důkladné zvážení uvedené připomínky a její zapracování do návrhu územního planu města Jistebnice. Prosíme o vyjádření na výše uvedenou adresu, e-mail a tel. číslo. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
56.	Lenka Adamcová Jaroslav Horálek Ounuz 9 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/10 v k.ú. Cunkov	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu,

		Pozemek je v návrhu uveden v ploše: OS požadují ho zařadit do plochy: AZ Turistický, rekreační a sportovní ruch v oblasti Cunkova je už dnes neúnosný pro místní přírodu, trvalé obyvatele i majitele rekreačních nemovitostí. Hřiště je dlouhodobě nevyužívané resp. minimálně a nahodile v letním období táborem. Oblast se nachází v přírodním parku Jistebnická vrchovina. Žije zde řada chráněných druhů a rostou chráněné vzácné rostliny (např. orchidej prstnatec májový – největší výskyt v širém okolí). Příroda je zde zachovalá, proto se domnívám, že by jí zde měla být dána přednost a prostor bývalého hřiště by měl být navrácen do původního, přírodního stavu. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemky p. č. 811/10, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 811/7, 811/8, 811/9 k. ú. Cunkov jsou vedeny v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha způsob využití sportoviště a rekreační plocha. Na dotčených pozemcích se nachází sportoviště, které už v době svého vzniku bylo funkčně bezprostředně spojeno s nedalekým dětským táborem. V posledních letech došlo k majetkovému rozdělení těchto dvou areálů a sportoviště tak není výrazně využíváno. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost využití neoploceného sportoviště ve volné krajině zcela mimo sídelní strukturu jako plochy občanského vybavení - občanské vybavení – sport s kódovým označením OS. Plocha byla v rámci procesu pořizování rozporována dotčeným orgánem, který uplatnil v tomto ohledu nesouhlasné stanovisko dle § 50 stavebního zákona. Při dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sportoviště. Bylo konstatováno, že se jedná o zcela specifické pozemky svou povahou i umístěním. Plocha z převážné části v současné době postrádá charakter intenzivně využívaného sportoviště. Nachází se v jádrové části území přírodního parku a nemá žádnou návaznost na zastavěné či zastavitelné území, naopak těsně sousedí s nadregionálním biocentrem a registrovaným významným krajinným prvkem. Přímě v řešené ploše byl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Vzhledem ke zmíněným skutečnostem nelze podmínky využívání ploch OS považovat za dostatečné pro zajištění zákonem chráněných zájmů. Řešením je vymezení této plochy jako specifické se stanovením příslušných zvláštních podmínek využití, které budou odrážet přírodní, estetické a další hodnoty lokality i širšího území. Na základě dohody je změněno využití plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport – OS na plochu smíšenou nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – MN s indexem s – sportovní využití. Plocha je konkrétně označena MN-s1. Současně jsou doplněny podmínky využití ploch MN. Cílem je tak stabilizace území a zachování současného stavu neoploceného sportoviště přírodního charakteru
--	--	--	--

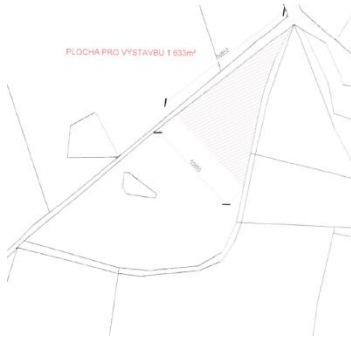
			zasazeného do nezastavěného území bez budov a jiných výrazných stavebních záměrů. Tomu odpovídá doplnění podmínek využití ploch MN. Do přípustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je přípustné pouze stávající využití formou sportovišť v přírodě bez oplocení“. Do nepřipustného využití ploch MN je doplněno: „pro plochu MN-s1 severozápadně od Ounuze je nepřipustné umíst'ování budov, dopravní a technické infrastruktury, WC, sprchy apod.“. Touto regulací se nebrání využívání sportoviště v souladu s dosavadní praxí.
57.	Ing. Jan Louda Irena Loudová Drahnětice 24, Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 67/6 v k.ú. Drahnětice. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ- plochy zelené, požaduji ho zařadit do plochy: SV - plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské, bez dalšího omezení (plocha parcely či územní studie). Odůvodnění: Výše uvedený pozemek slouží jako zahrada k RD, je přístupný z obecní komunikace, je na něm vybudovaná studna. V minulých letech byl ve vymezeném zastavěném území i v územním plánu veden jako pozemek k zastavění. Žádáme, aby byl tento pozemek i nadále určen k zastavění pro budoucí záměry, např. malý rodinný domek k využití v rámci rodiny. Nepředpokládali jsme, že by náš pozemek neměl být zařazen do území možného k zástavbě vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a již jsme investovali do vybudování studny pro budoucí plánovanou výstavbu. Tento přístup je nekonzistentní a dotýká se našich práv. Níže je výňatek ze stavebního zákona, týkající se územního plánování a jeho cílů. Dle našeho názoru náš zájem není vůbec v rozporu s územním plánováním. Domníváme se, že územní plán obce by měl zohledňovat potřeby občanů, a to i do budoucna, a podporovat, aby občané obce nemuseli odcházet do jiných oblastí, kde je možná výstavba. Zákon č. 183/2006 Sb.Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 67/6 k. ú. Drahnětice je součástí zastavěném území. Jedná se o pozemek evidované v katastru nemovitostí jako zahrada, který tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Pozemek je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.

		zákon) – citace § 18 Cíle územního plánování <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
58.	Marek Vraný, PHDr., Mgr. Třešňová 386 252 43 Průhonice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 808/1 atd. – LV 524 v k.ú. Cunkov 661139 Pozemek je v návrhu uveden v ploše: RH – plochy rekreace, hromadná požaduji ho zařadit do plochy: RH – s podm. využitím individ. rekreace či domu s peč. službou Areál se nachází v izolované poloze s dobrou dostupností. Stávající zařazení je velice úzce profilované a v této izolované poloze je rozšíření možnosti využití stávajícího funkčního využití RH o podmíněné využití individuální rekreace nebo možnost výstavby domu s pečovatelskou službou jako velmi vhodné a méně svazující. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severozápadně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Na dotčených pozemcích se nachází letní dětský tábor se zázemím. S ohledem na hodnoty a charakter území není vhodné využití pro individuální rekreaci ani pro dům s pečovatelskou službou a to i s ohledem na problematickou dopravní přístupnost v zimních měsících. Touto regulací se nebrání využívání dětského tábora v souladu s dosavadní praxí.
59.	Marie Bechyňová Hrnčířská 53 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1062/2 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: BH požaduji ho zařadit do plochy: BI – bez podmínek Plánovaná stavba rodinného domu do pěti let. Pozemek je v zast. části Jistebnice, je přístupný z komunikace, má zajištěné napojení na síť a zařízení a proto nevidíme důvod pro nezařazení pozemku do BI. Pokud by nedošlo k zařazení pozemku do BI, vidím to jako výrazné omezení mých občanských práv. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Dotčený pozemek je již v návrhu součástí plochy pro bydlení v bytových domech. Jeho zařazení do plochy pro bydlení v rodinných domech není v rozporu s nastavenou koncepcí sídla Jistebnice. Pro plochu stanovena podmínka využití v podobě územní studie a současně je nutno zohlednit blízkost silnice II/123 a výrobních areálů. Proto je také vymezena plocha veřejných prostranství PX a zeleně ochranné a izolační ZO.
60.	Marie Smržová Stříbrná alej 168 391 37 Chotoviny	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 2419 v k.ú. Božejovice	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Dotčený pozemek je v současné době v území, kam rozvoj sídla Božejovice není směřován. Jeho využitím by se otvíral zcela nový

		Pozemek je v návrhu uveden v ploše: 2108 m² požadují ho zařadit do plochy: ZZ Na základě dřívějších schválení ZM se zařazením pozemku do zastavitelného území a s umístěním stavby došlo k oplocení pozemku a výsadbě stromů. Realizace stavby neproběhla z důvodu opatření COVID-19. Aktuálně je pozemek využíván jako zahrada a sad. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	směr rozvoje jižně od sídla za přirozenou hranici v podobě pozemní komunikace. Současně by došlo k zásahu do bloku zemědělské půdy. V sídle Božejovice je v návrhu územního plánu rozvoj orientován na sever sídla. Po jeho využití je možno uvažovat o dalších možnostech rozvoje včetně jižního.
61.	Mgr. Jana Ryjáčková Krátká 193 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemků parc. č. 1453/36 -1453/45 v k.ú. Jistebnice označených v hlavním výkresu souhrnně jako BI-6 a Z3. V rámci nového územního plánu plánuje město změnit budoucí využití pozemků parc. č. 1453/36-1453/45 v k.ú. Jistebnice (v hlavním výkresu souhrnně jako BI-6 a Z3) ze zemědělské půdy na plochu určenou k individuálnímu bydlení. Tento záměr považuji za nepřijatelný a to z následujících důvodů • pozemky jsou pro výstavbu nevhodné - mají špatný reliéf, velkou podélnou i příčnou svažitost, orientaci na sever a osvit z nevhodné světové strany (jih) • pro dané území nebyla provedena územní studia. Autor ÚP vychází ze stávajícího „divokého“ rozparcelování, které ovšem proběhlo před návrhem ÚP, bez jakékoli studie (město nebylo schopno doložit), veřejné diskuse (není záznam v zápisech zastupitelstva či rady), projednání zastupitelstvem (není záznam v zápisech zastupitelstva) a souhlasem osadního výboru (není záznam v zápisech, ústní jednání 7.5.). Provedení takové studie autor ÚP předpokládá pro ostatní podobná území, například nedaleké Z5. Jedná se tedy o účelovou snahu legalizovat již provedené rozparcelování zemědělské půdy bez jakékoli urbanistické a územní vize. • výstavba bude náročná, nutnost velkých terénních úprav, což se týká i inženýrských sítí - nutnost velkých výdajů ze strany stavebníků i	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky jsou umístěny v proluce mezi stávající zástavbou pro bydlení. Dlouhodobě je záměrem majitele využití pro bydlení. Pro kvalitní rozvržení prostoru je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Současně návrh územního plánu zachovává dostatečné veřejné prostory přimykající se k ulici Drahnětická. Je možno poznamenat, že za obdobných podmínek vznikala zástavba v sousední ulici Krátká.

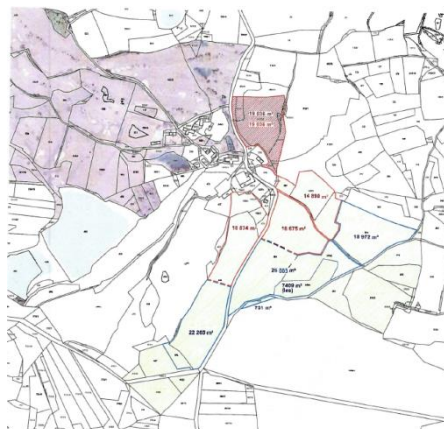
		města • Po zastavění bude problém se zachycování srážkové vody, která bude stékat na pozemky sousední. Již dnes je oblast v období srážek silně podmáčená. • pro území nebyl proveden hydrologický, radonový ani inženýrsko-geologický průzkum. Není tedy jasné zda se lokalita pro daný typ výstavby vůbec hodí • Plánované pozemky v lokalitě jsou neúměrně malé. Menší než v podobných lokalitách Z4, Z5 ale i Z2. Výstavba tak bude mít charakter „satelitu“, který do stávající lokality nezapadá a nesplňuje moderní požadavky na „bydlení v kontaktu s přírodou“. To opět zdůrazňuje nutnost řádné studie • Přístupová komunikace (ul. Drahnětická) je nedostatečně dimenzovaná pro předpokládaný nárůst dopravy, navíc lze dále předpokládat nárůst i díky plánované výstavbě v oblasti Z4 a Z5. • Proti záměru konverze BI-6/Z3 na oblast určenou k zástavbě aktivně vystupují občané města včetně probíhající petice <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
62.	Miloslav Marek Padařov 10	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 70/1 v k.ú. Padařov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: orná půda požaduji ho zařadit do plochy: BI – stavební Žádám o změnu Vámi předloženého návrhu ÚP. Konkrétně se jedná o parcelu 70/1 KÚ Padařov. Návrhy možného řešení jsem zpracoval do mapového podkladu, který zde přikládám. V rámci varianty 1 by se jednalo o posunutí hranice zastavitelného území k obecní cestě. Důvodem je plánovaná výstavba RD a chaty pro mé děti v horizontu 4 let. Kdyby došlo k odsouhlasení varianty 2, musel bych od chaty upustit a stávající pozemek prodloužit o nezbytně nutnou část umožňující výstavbu již zmiňovaného RD. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Z pozemku p. č. 70/1 je v současné době oddělen pozemek zahrady p. č. 70/2 a pozemky p. č. st. 149 a p. č. st. 151. Toto využití pro bydlení je dokladem zástavby pro bydlení z posledních let. Záměrem majitele je umístit západně od této stavby ještě jeden rodinný dům. S ohledem na uspořádání území a nedalekou přirozenou hranici v podobě účelové komunikace doprovázené zelení, za kterou by se již sídlo nemělo rozvíjet, je možné zastavitelnou plochu upravit, resp. zvětšit západním směrem tak, aby bylo možno umístit jeden rodinný dům.

63.	Miroslav Vocílka Vlásenice 43 391 31 Jistebnice	Jako vlastník pozemku parcelní číslo 676, který se nachází v katastrálním území Vlásenice u Makova, obec Jistebnice, zapsaném v LV číslo 29 Uvedeným Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor jsem žádal o zařazení pozemku do územního plánu města Jistebnice do ploch BI - Bytová výstavba individuální, kvůli plánované výstavbě rodinného domu. Ve zveřejněném Návrhu územního plánu Jistebnice - verze pro společné jednání jsem zjistil, že mojí žádosti nebylo vyhověno. Tímto podávám námitku proti zařazení pozemku parcelní číslo 676, který se nachází v katastrálním území Vlásenice u Makova do ploch zemědělských. Pozemek parcelní číslo 676 přes cestu sousedí se zastavěným územím obce Vlásenice a nachází na něm půda ve třídě ochrany III. Jedná se tedy o průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování a zároveň o nejméně kvalitní půdy s nejnižší bonitou v obci Vlásenice a přilehlém okolí. Pozemek přímo sousedí s hlavní silnicí na trase Tábor-Jistebnice a s obecní cestou vedoucí k ploše SV-8, která má být zařazena do Územního plánu jako plocha smíšená obytná. Na pozemek je tedy bezproblémový přístup. Na rozdíl od pozemku parcelní číslo 676 jsou v návrhu územního plánu zařazeny do ploch obytných smíšených plochy SV-8 a SV-9 i přes to, že se nacházejí ve třídě ochrany I. Jedná se tedy o nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně a které se vyskytují v obci Vlásenice a přilehlém okolí pouze vzácně. S ohledem na výše uvedené se domnívám, že pozemek parcelní číslo 676 je mnohem vhodnější k zástavbě než ostatní navrhované plochy v obci a žádám o jeho zařazení do ploch smíšených obytných - smíšených obytných venkovských – SV <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Dotčený pozemek se nachází na severním okraji sídla v dobré vzdálenosti od dopravní a technické infrastruktury Jeho jižní část přiléhá k záhumenní účelové komunikaci. S ohledem na uspořádání sídla je možno pozemek, resp. jeho jižní polovinu využít pro bydlení.
64.	MUDr. Jan Ernest, Ph.D. Zenklova 1419/80 180 00 Praha	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka je týká pozemku parc. č. 841 ,v k.ú. Cunkov. Tento pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN - plochy smíšené	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze západně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu,

		nezastavěného území Požaduji jeho část nově zařadit do plochy: BI- plochy pro bydlení variantně do ploch RI či do ploch SV smíšené obytné venkovské v ÚP města Jistebnice. Dlouhodobě na tomto pozemku pracuji a revitalizuji ho. Původně velmi zanedbanou část v blízkosti Ounuzi jsem v posledních letech vyčistil, osadil původními dřevinami a na základě komunikace se starousedlíky se mu snažím navracet původní charakter. Vzhledem k vývoji jednání a vydaných souhlasných stanovisek a povolení stavby na tomto pozemku z roku 2014 (OBJ 1/1075/2014), kterou jsem nezkolaudoval, bych Vás poprosil o jeho zanesení do zastavitelného území. Vzhledem k výhledu pracovního vytížení v Táboře plánuji také trvalé zakotvení a bydlení v této lokalitě. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	 vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Navíc je pozemek p. č. 841 k. ú. Cunkov uvnitř nadregionálního biocentra. Jeho využitím pro bydlení bez návaznosti na zastavěné území by došlo nejen k novému narušení bloku zemědělské půdy, ale došlo by k narušení smyslu vymezení nadregionálního biocentra, jímž je ochrana přírodě blízkých stanovišť a jejich ponechání jako nezastavěných území.
65.	Ing. Pavel Kozák Ke Karlovu 1952/12 120 00 Praha 2	Obracím se na vás s námitkou proti nezařazení mých pozemků v k.ú. Cunkov do nově pořizovaného územního plánu. Jedná se o pozemky na LV 491 - č. 422/6, 425/1, 425/2, 429, 434 - část, 433 za účelem bydlení a rekreace. Žádost jsem podal dne 18.12.2020. Zároveň prosím o sdělení, proč a z jakých důvodů tyto pozemky nebyly do územního plánu zařazeny. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE V celé nejsevernější partii správního území města Jistebnice jsou sídla tvořena (včetně sídla Cunkov) 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. Veřejný prostor je omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Pokud se týká dalších úvah o rozvoji sídla Alenina Lhota včetně pozemků p. č. 422/6, 425/1, 425/2, 429, 434 - část, 433, tak ty byly přerušeny a následně ovlivněny zásadním tématem s dopady širšího charakteru. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým

			areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zapracování následného řešení a diskusí o problematice a možnostech vývoje severní části správního území města.
--	--	--	---

66.	Odchovna plemenných býků Cunkov s.r.o. nám. E. Beneše 96 399 01 Milevsko	Obracím se na vás s žádostí o zařazení mých pozemků v k.ú. Cunkov do nově pořizovaného územního plánu. Jedná se o pozemky na LV 491 - č. 422/6, 425/1, 425/2, 429, 434 - část, 433 (viz. přiložená mapka). V k.ú. Cunkov provozuji odchovnu plemenných býků a vzhledem k tomu, že je v této době velice obtížné do zemědělství najít zaměstnance, uvažuji do budoucna o výstavbě ubytování pro své zaměstnance. Věřím, že tato forma benefitu mi pomůže tyto pracovní pozice snáze obsadit. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE V celé nejsevernější partii správního území města Jistebnice jsou sídla tvořena (včetně sídla Cunkov) 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. Veřejný prostor je omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Pokud se týká dalších úvah o rozvoji sídla Alenina Lhota včetně pozemků p. č. 422/6, 425/1, 425/2, 429, 434 - část, 433, tak ty byly přerušeny a následně ovlivněny zásadním tématem s dopady širšího charakteru. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na
-----	---	---	--



			jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zapracování následného řešení a diskusi o problematice a možnostech vývoje severní části správního území města.
67.	Ondřej Tomala Milevská 145 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemků parc. č. 1453/36 -1453/45 v k.ú. Jistebnice označených v hlavním výkresu souhrnně jako BI-6 a Z3. Pozemek je v návrhu uveden v ploše: BI (Individuální bydlení), požaduji ho ponechat v ploše zemědělské (AZ) nebo zařadit do plochy zelené (ZZ, ZX nebo podobné) - více viz odůvodnění. Odůvodnění: V rámci nového územního plánu plánuje město změnit budoucí využití pozemků parc. č. 1453/36 -1453/45 v k.ú. Jistebnice (v hlavním výkresu souhrnně jako BI-6 a Z3) ze zemědělské půdy na plochu určenou k individuálnímu bydlení. Tento záměr považuji za nepřijatelný a to z následujících důvodů • pozemky jsou pro výstavbu nevhodné - mají špatný reliéf, velkou podélnou i příčnou svažitost, orientaci na sever a osvit z nevhodné světové strany (jih) • pro dané území nebyla provedena územní studia. Autor ÚP vychází ze stávajícího „divokého“ rozparcelování, které ovšem proběhlo před návrhem ÚP, bez jakékoli studie (město nebylo schopno doložit), veřejné diskuse (není záznam v zápisech zastupitelstva či rady),	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky jsou umístěny v proluce mezi stávající zástavbou pro bydlení. Dlouhodobě je záměrem majitele využití pro bydlení. Pro kvalitní rozvržení prostoru je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Současně návrh územního plánu zachovává dostatečné veřejné prostory přimykající se k ulici Drahnětická. Je možno poznamenat, že za obdobných podmínek vznikala zástavba v sousední ulici Krátká.

		projednání zastupitelstvem (není záznam v zápisech zastupitelstva) a souhlasem osadního výboru (není záznam v zápisech, ústní jednání 7.5.). Provedení takové studie autor ÚP předpokládá pro ostatní podobná území, například nedaleké Z5. Jedná se tedy o účelovou snahu legalizovat již provedené rozparcelování zemědělské půdy bez jakékoli urbanistické a územní vize. • výstavba bude náročná, nutnost velkých terénních úprav, což se týká i inženýrských sítí-nutnost velkých výdajů ze strany stavebníků i města • výstavba negativně ovlivní geologickou a hydrologickou stabilitu okolních pozemků - především nezajištěné svahy směrem k pozemku 114 a vodní zdroj pro vodní plochu 115. Po zastavění bude problém se zachycování srážkové vody, která bude stékat na pozemky sousední. Již dnes je oblast v období srážek silně podmáčená. • kolize s kabelem NN a optickým kabelem • pro území nebyl proveden hydrologický, radonový ani inženýrsko-geologický průzkum. Není tedy jasné zda se lokalita pro daný typ výstavby vůbec hodí • Plánované pozemky v lokalitě jsou neúměrně malé. Menší než v podobných lokalitách Z4, Z5 ale i Z2. Výstavba tak bude mít charakter „satelitu“, který do stávající lokality nezapadá a nesplňuje moderní požadavky na „bydlení v kontaktu s přírodou“. To opět zdůrazňuje nutnost řádné studie • Přístupová komunikace (ul. Drahnětická) je nedostatečně dimenzovaná pro předpokládaný nárůst dopravy, navíc lze dále předpokládat nárůst i díky plánované výstavbě v oblasti Z4 a Z5. • Proti záměru konverze BI-6/Z3 na oblast určenou k zástavbě aktivně vystupují občané města včetně probíhající petice • Oblast BI-6/Z3 přiléhá ze západní strany k pozemkům 114,1457/1 a 1453/11, které jsou v ÚP vedeny jako zeleň. Ponechání oblasti BI-6/Z3 jako zelené plochy by tak plynule navazovalo na stávající zeleň. V případě, že by město na výstavbě v lokalitě Z3 trvalo, pak navrhuji • přidat do textové části požadavek na provedení územní a urbanistické studie stejně jako v případě oblasti Z1, Z2, Z5 a dalších. Stávající	
--	--	--	--

		rozparcelování zemědělské plochy nelze považovat za studii. • omezit výstavbu na bezprostřední okolí ul. Drahnětické... cca pozemky 1453/36-37 a 1453/44-45 (logická návaznost na pozemky 1453/21,1453/22 atd.). Ostatní pozemky ponechat jako zelenou plochu s možností vybudování oddechové zóny, hřiště atp. • zvětšit velikost pozemků na 1500-2000 m², zmenšit jejich počet. Sladit hrany pozemků se stávajícími pozemky v lokalitě • mezi stávající zástavbu (114,1453/4-7) a zástavbu novou vložit zelenou plochu (cesta, alej,...) Jako kladné vnímám omezení typu výstavby v textové části ÚP (str. 16, str. 106). Bohužel při pohledu na stávající zástavbu v oblasti Z4 a oblastech v sousedství Z1 a Z2 lze důvodně pochybovat o schopnosti stavebního úřadu v Jistebnici takové omezení fakticky vynutit, neboť v minulosti povoloval daleko mohutnější výstavbu mimo zastavěné území obce (zábory orné půdy pro individuální bydlení). <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
68.	Ing. Jan Jelínek Na Maninách 1237/38, Holešovice, 17000 Praha 7	Dovoluji si tímto poslat připomínku k předloženému návrhu územního plánu pro obec Ounuz: 1) Osadní výbor schválil nové a definitivní řešení zastavitelného území viz. příložený plán. Toto území jde kolem mého pozemku č. 924 a následně přes pozemky, na kterých nelze stavět, protože nemají příjezdovou cestu. Navíc většina z nich patří panu Svatošovi a jeho sestře M. Novákové. 2) Osadní výbor se usnesl, že je velmi kritický k případným dalším novostavbám, zejména penzionům, které by neúměrně zatížily obec a její okolí. Důkazem je probíhající soudní spor, které vede největší majitel pozemků v obci a jejím okolí ing. František Kozák. Předmětem sporu je záměr O. Sovy, vlastníka nedalekého bývalého dětského hřiště, na němž chtěl postavit penzion. 3) Výše uvedený vlastník ing. Kozák mi dal písemný souhlas s příjezdovou cestou na můj pozemek, který je jen pro mě a pro mé rodinné příslušníky. Záměrně jsme tím zamezili mé případné spekulaci s pozemkem. Tím stvrzuji, že tento záměr je pro mě, ženu a mé tři hodné/zlobivé děti :-).	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Dotčený pozemek se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze západně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemek se nachází v území s plošnou památkovou ochranou (vesnická památková zóna Ounuz). Ves Ounuz patří mezi typické příklady drobných vesnických sídel. Zástavba sestává jen z několika menších usedlostí a chalup, soustředěných podél jedné, půdorysně zakřivené uličky. Ve vsi se dochovalo několik výjimečných, pozoruhodných roubených objektů i zděných staveb. Nenarušené jsou rovněž vazby na okolní krajinu. Ounuz je jedním z památkově nejhodnotnějších vesnických sídel (PEŠTA Jan: Encyklopedie českých vesnic, díl II. Jižní Čechy, Praha 2004, str. 338-340). Právě pro zajištění ochrany těchto hodnot byla Ounuz prohlášena za památkovou zónu. Předmětem ochrany je historická urbanistická struktura sídla, daná zejména jeho historickým půdorysem a jemu

		4) Pan Svatoš mi nabídl, abych se napojil na jeho studnu, která má dostatečný zdroj vody, takže nebudu muset řešit další vodní zdroj. To je vzhledem k citelnému úbytku vody v obci v posledních letech velká pomoc a myslím i silný argument pro realizaci. 5) Počítám se sběrem a maximálním využíváním dešťové vody, kterou napojím i na WC atd. Má žena má velké ekologické cítění, (i v souladu se svým vzděláním) takže tomu vše podřídíme. 6) Mám předjednanou žádost o připojení pozemku k elektrické energii - E.ON plánuje nedaleko mého pozemku stavbu nové trafostanice a elektrorozvodů, které povedou přes obec v zemi. 7) Realizaci samotné nemovitosti intenzivně řešíme s NPÚ umístění a podobu případné stavby, tak aby co nejlépe zapadla do obce a krajiny jako takové. Požádal jsem i NPU o doporučení architekta, aby vše bylo co nejvíce v souladu s okolím. 8) Finanční prostředky mám myslím připravené - prodávám bytovou jednotku v Praze. Rozhodně tak neplánuji žádnou levnou a nevzhlednou stavbu, která by jakkoli narušila krajinu. Vždyť jsem se tam narodil a vyrostl. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	odpovídající půdorysnou a hmotovou skladbou zástavby, včetně kompozičních vztahů všech prostorů. Všechny parcely (zastavěné i nezastavěné) podléhají plošné ochraně a není možné zde umisťovat nové stavby bez vazby na historickou situaci. Umožnění zástavby do míst, kde zástavba historicky neexistovala, navíc zcela bez respektování principů utváření historického půdorysu sídla je v rozporu s principy památkového urbanismu a ochranou hodnot území. V území s památkovou ochranou je kladen důraz na zachování urbanistické struktury, a pokud je výjimečně v území zástavba umožněna, pak musí na zachovanou strukturu plynule navázat. Z důvodu jedinečnosti struktury a zástavby v sídle Ounuz je možné novou zástavbu umisťovat pouze na místa staveb, které v minulosti zanikly. Vymezení plochy z hlediska památkové péče je neodůvodnitelné a může se stát nebezpečným precedensem pro umisťování novostaveb nejen v tomto, ale i v jiných plošně chráněných územích.
69.	Osadní výbor osady Ounuz Robert Kodach Ing. František Kozák Ing. Jarmila Jelínková Ing. Lenka Adamcová	Zápis ze schůze osadního výboru osady Ounuz dne 6.2.2021 možnosti rozvoje sídla Ounuz – viz příložená situace, podpoření žádost pana Jana Jelínka <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Dotčený pozemek se nachází v nejsevernější části správního území města Jistebnice v solitérní poloze západně od sídla Ounuz. Celé území je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. Pozemek se nachází v území s plošnou památkovou ochranou (vesnická památková zóna Ounuz). Ves Ounuz patří mezi typické příklady drobných vesnických sídel. Zástavba sestává jen z několika menších usedlostí a chalup, soustředěných podél jedné, půdorysně zakřivené uličky. Ve vsi se dochovalo několik výjimečných, pozoruhodných roubených objektů i zděných staveb. Nenarušené jsou rovněž vazby na okolní krajinu. Ounuz je jedním z památkově nejhodnotnějších vesnických sídel (PEŠTA Jan: Encyklopedie českých vesnic, díl II. Jižní Čechy, Praha 2004, str. 338-340). Právě pro zajištění ochrany těchto hodnot byla Ounuz prohlášena za

			památkovou zónu. Předmětem ochrany je historická urbanistická struktura sídla, daná zejména jeho historickým půdorysem a jemu odpovídající půdorysnou a hmotovou skladbou zástavby, včetně kompozičních vztahů všech prostorů. Všechny parcely (zastavěné i nezastavěné) podléhají plošné ochraně a není možné zde umisťovat nové stavby bez vazby na historickou situaci. Umožnění zástavby do míst, kde zástavba historicky neexistovala, navíc zcela bez respektování principů utváření historického půdorysu sídla je v rozporu s principy památkového urbanismu a ochranou hodnot území. V území s památkovou ochranou je kladen důraz na zachování urbanistické struktury, a pokud je výjimečně v území zástavba umožněna, pak musí na zachovanou strukturu plynule navázat. Z důvodu jedinečnosti struktury a zástavby v sídle Ounuz je možné novou zástavbu umisťovat pouze na místa staveb, které v minulosti zanikly. Vymezení plochy z hlediska památkové péče je neodůvodnitelné a může se stát nebezpečným precedentem pro umisťování novostaveb nejen v tomto, ale i v jiných plošně chráněných územích.
70.	OVM PELLET s.r.o. Kamenická 552/23 170 00 Praha 7	V souvislosti s tvorbou územního plánu Jistebnice žádáme, aby pozemky parcelní číslo 1391/5 a 1391/6, katastrální území Jistebnice, byly v celé své výměře zařazeny do funkčních ploch - plochy výroby a skladování - výroba zemědělská a lesnická - VZ. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází jižně od stávající provozovny společnosti. Dotčené pozemky popř. jejich části tvoří souvislý celek s budovou dlouhodobě nevyužívané stavby pro zemědělství. Přestavba tohoto brownfieldu a využití pro rozšíření nedalekých stávajících provozu společnosti je přijatelným řešením využití tohoto území. Zbývá část dotčených pozemků je zemědělsky obhospodařována. V tuto chvíli nejsou důvody pro vymezení větší plochy výroby a skladování a proto byla zbylá část pozemku p. č. 1391/5 ponechána v plochách zemědělských AZ.
71.	Dana Punčochářová Pavlišovská 2295/8 193 00 Praha 9	Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: parc. č. 1120/1, druh pozemku: trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, LV 257, k.ú. Jistebnice, obec Jistebnice, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor Obracím se na vás ve věci žádosti o uplatnění připomínky k Návrhu územního plánu Jistebnice.	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE K návrhu územního plánu projednávanému dle § 50 stavebního zákona byla podatelem uplatněna připomínka, které bylo v části požadující umožnění výstavby jednoho rodinného domu vyhověno – vymezena plocha bydlení – bydlení individuální cca 1350 m². Zbývá severní část pozemku obepínající sousední bytový dům byla ponechána v plochách zemědělských. Obdobně částečně bylo

		Vlastním pozemek parc.č. 1120/1, trvalý travní porost o celkové výměře 2 712 m² v k. ú. a obci Jistebnice, který se doposud nachází v zastavěném území obce Jistebnice. V novém Návrhu územního plánu je tento pozemek zařazen do kategorie: - AZ - plochy zemědělské - zemědělské. Žádám a zároveň vás tímto prosím touto připomínkou o přehodnocení vašeho návrhu, a to o zařazení pozemku parc. č. 1120/1 do kategorie: BI - plochy bydlení - bydlení individuální Odůvodnění: Pozemek parc. č. 1120/1 se nachází z 95% v zastavěném území obce Jistebnice. Jeho rozloha je 2 712 m². Což je poměrně luxusní velikost pozemku jako celku. Tato plocha se dá funkčně rozdělit na dva související celky. A to část „A“ cca 1400 m² určená k výstavbě rodinného domu a část „B“ cca 1300 m² k hospodářskému účelu a popřípadě drobným hospodářským stavbám. Tím by nebyl narušen záměr zadavatele o vytvoření zelené plochy nad rybníkem Smolík. V těsné blízkosti paty pozemku a to do max. vzdálenosti 15 m v ul. Tábořská jsou vedeny sítě elektro a do 10 m od paty pozemku je umístěn uzávěr vodovodního řádu. Přes tento pozemek parc. č. 1120/1 je realizován/plánován dle plánu obce kanalizační svod označen jako Stoka „F“ z bytového domu č.p. 204 v ul. Tábořská postaveném na parc.č. 1120/2. Mám v úmyslu tento pozemek darovat dceři, aby si na něm vystavěla rodinný dům s možností drobného hospodářského využití (pěstování zeleniny a osazení ovocnými stromy). <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	vyhověno požadavku na zastavění sousedních pozemků zejména p. č. 1120/48. Do partií severně od stávajícího bytového domu bylo zachováno využití nezastavěného území. Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání v sídle Jistebnice vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
72.	Dominik Novák Hůrka 31 391 31 Dražice	Připomínka k územnímu plánu, pozemek 2505/3 k.ú. Makov reaguji na zveřejněný návrh územního plánu. Tímto podávám připomínku dle § 50 odst. 3 stavebního zákona k tomuto návrhu. Tento návrh je pro mě neakceptovatelný z několika důvodů, které bych zde popsal. Žádal jsem o zařazení pozemku 2505/3 v k. ú. Makov u Jistebnice, z důvodu plánované výstavby rodinného domu na tomto pozemku. V současném návrhu nedošlo k žádné podstatné změně, jelikož hranice zastavitelného	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Podatel připomínky v současné době rekonstruuje dříve dlouhodobě nevyužívanou stavbu pro zemědělství umístěnou v solitérní poleze, avšak v docházkové vzdálenosti od sídla Hůrka. Shodujeme se s podatelem, že umístění jednoho nového rodinného domu východně od stávající budovy je logickým využitím. Proto je plocha smíšená obytná SV rozšířena východně tak, aby bylo v možno umístit jeden rodinný dům. Jižně od plochy SV je vymezena plocha zeleně –

		území se oproti stávající neposunula. Na pozemku se nachází objekt ST. 165 a dle návrhu je v ÚP pouze tato stavba a část pozemku pod touto stavbou. Pro naši stavbu rodinného domu je toto ale úplně nevhodné. Dům bude umístěn ve stejné linii, jako stávající budova z několika důvodů. Pozemek je v kopci a nedává moc smysl stavět níže, složitě odkopávat terén a mít výhled pouze do sousedova živého plotu, když nahoře je pozemek v rovině s výhledem do krajiny (Táborsko, Šumava). Hlavním důvodem je však pozemková úprava, kde se tvar pozemku mění na obdélník, pod stávající stavbou bude hranice cca 18 m. Tudíž se tam stavba takřka nevejde. V příloze č. 1 je naznačen tvar pozemku po pozemkových úpravách, přibližné umístění domu. Požaduji posunutí tzv. „modré čáry“ územního plánu o cca 40 m do prava, nebo pokud to bude možné, zařadit celý pozemek dle nového značení 3019 v k. ú. Makov, viz. Příloha č. 2. Žádám o informování, jakmile se tato připomínka bude projednávat, či bude vyřízena. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	zeleň – zahrady a sady, která dotváří využití v lokalitě.
73.	Jiří Máchal Makov 10 391 31 Dražice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemků parc. č. 1355/1, 1355/3, 1343/2 v k.ú. Makov u Jistebnice. Pozemky jsou v návrhu uvedeny v ploše ZZ- plochy zelené, požaduji je zařadit do plochy SV - plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky tvoří záhumenní prostory za zemědělskými usedlostmi, např. čp. 10. Tyto pozemky spolu s okolními vyplňují prostor mezi stávající zástavbou pro bydlení a rozsáhlým zemědělským areálem rozkládajícím se na severním a severovýchodním okraji sídla Makov. Dotčené pozemky tvoří soubor přístupný z účelové areálové komunikace oploceného zemědělského areálu. Jejich využití je tak velmi problematické ze dvou důvodů. Prvním je jejich dopravní napojení, druhým je blízkost rušivých zemědělských provozů. Proto se připomínce nevyhovuje.
74.	Luboš Šindelář Nad Hřištěm 253 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 2629 v k.ú. Božejovice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požaduji ho zařadit do plochy: SV	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Lokalita Božejovice nádraží je určena návrhem územního plánu převážně k obytné funkci a to včetně navrhované přestavby velké části průmyslového a skladovacího areálu. Pozemek p. č. 2629 se nachází v návaznosti na zastavěné území naproti přes ulici čp. 55. Proto je pozemek určen pro rozvoj bydlení – plochy smíšené obytné SV.

		Od roku 2017 plánujeme stavbu rodinného domu, z finančních důvodů jsme stavbu odložili. Nyní jsme zjistili, že pozemek se v návrhu nenachází přestože jsme při tvorbě územního plánu již žádali zařazení pozemku pro výstavbu RD. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>																									
75.	Miluše Totová Ústrašice 77 390 02 Tábor	Vlastnická práva k pozemkům na území obce Jistebnice, k.ú. Jistebnice: <table border="1"> <thead> <tr> <th>katastrální území</th><th>parcelní č.</th><th>druh pozemku podle katastru nemovitostí</th><th>výměra</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Jistebnice</td><td>680/10</td><td>Orná půda</td><td>540 m2</td></tr> <tr> <td>Jistebnice</td><td>680/11</td><td>Trvalý travní porost</td><td>346 m2</td></tr> <tr> <td>Jistebnice</td><td>680/12</td><td>Trvalý travní porost</td><td>96 m2</td></tr> <tr> <td>Jistebnice</td><td>680/13</td><td>Orná půda</td><td>969 m2</td></tr> <tr> <td>Jistebnice</td><td>680/14</td><td>Trvalý travní porost</td><td>53 m2</td></tr> </tbody> </table> Uvedené pozemky jsem zakoupila s úmyslem je sloučit a vystavět na nich rodinný dům se zahradou. Žádám proto o změnu v Územním plánu z Plochy zemědělské na Plochu bydlení - bydlení v rodinných domech - venkovské. Vzhledem ke skutečnosti, že na sousedním pozemku již je vystavěn rodinný dům, doufám, že přehodnotíte Vaše plány a povolíte rozšíření plochy na bydlení v této části města Jistebnice. Při pořizování změny územního plánu navrhuji hradit poměrnou část nákladů. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra	Jistebnice	680/10	Orná půda	540 m2	Jistebnice	680/11	Trvalý travní porost	346 m2	Jistebnice	680/12	Trvalý travní porost	96 m2	Jistebnice	680/13	Orná půda	969 m2	Jistebnice	680/14	Trvalý travní porost	53 m2	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Rozlehlé správní území města je tvořeno zejména severně od centrálního sídla Jistebnice menšími sídelními celky, samotami, rekreačními lokalitami, solitérní zástavbou a dalšími urbanizovanými částmi krajiny. Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka. Rozvoj v lokalitě Kaplice je z hlediska uspořádání území nepřipustný. Dalším důvodem nerozvoje je absolutní absence veřejné infrastruktury. Pokud by byl rozvoj umožněn, byl by vytvořen neodůvodnitelný tlak na veřejné rozpočty. Snahou je zabránit další urbanizaci v lokalitě a předejít tak vytvoření nového sídelního útvaru ve správním území.
katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra																								
Jistebnice	680/10	Orná půda	540 m2																								
Jistebnice	680/11	Trvalý travní porost	346 m2																								
Jistebnice	680/12	Trvalý travní porost	96 m2																								
Jistebnice	680/13	Orná půda	969 m2																								
Jistebnice	680/14	Trvalý travní porost	53 m2																								
76.	Pavel Nešetřil Jana Nešetřilová Spojovací 275 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 325/1 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: SV (SV1) požadují ho zařadit do plochy: Nepožadujeme změnu (zachovat v SV) Odůvodnění: Se zařazením do plochy SV souhlasíme. Vzhledem k situaci pozemku bychom však chtěli požádat o přehodnocení návrhu jednou z níže uvedených variant. Jižní část, která je v návrhu zařazena do plochy SV, není dle našeho názoru	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Jedná se o pozemky, které byly v návrhu pro společné jednání zahrnuty do ploch smíšených obytných SV. Na základě částečného přehodnocení využití celé lokality byly pozemky zahrnuty do ploch bydlení BI. Zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení je vymezena na větší částí pozemku p. č. 325/1 k. ú. Jistebnice.																								

		příliš vhodná pro výstavbu. V této části bychom rádi doplnili stávající zeleň o menší vodní plochu a také bychom zde chtěli umožnit vjezd na sousední pozemek 325/2. Případnou stavbu bychom umístili do střední části pozemku vyznačenou v návrhu b). Celý pozemek bude mít po okraji pás zeleně listnatých a jehličnatých stromů v minimální šíři 5 m, tak aby případná stavba byla ukryta v zeleni a netvořila významnou krajinnou dominantu, Umístění ve střední části pozemku také umožní zachování stávající zeleně již vzrostlých stromů. Ještě jednou tedy prosíme o přehodnocení a zařazení jednou z níže uvedených variant. a) Zahnutí celého pozemku o ploše 3672 m² do plochy SV. b) Zahnutí do plochy SV střední části pozemku v přibližné ploše uvedené na obrázku níže. V tomto případě bych rád požádal zda-li by bylo možné zbývající části pozemku zařadit do plochy ZZ, aby bylo možné tuto plochu používat pro zahradní účely. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
77.	Pavel Michalčák Marie Michalčáková Padařov 47 391 31 Dražice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 43/2, 44/1 v k. ú. Padařov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ požadují ho zařadit do plochy: BI (SV) Odůvodnění: Na pozemek je proveden přívod NN zemním kabelem v roce 2019 osazený PP SS 100 pro případnou stavbu RD. Přívod je veden po jižní straně komunikace p. č. 2086 dle zpracované dokumentace. Na uvedený přívod je provedena přípojka NN na pozemek 43/4 osazené PP SS 100. Poznámka – nejsou v návrhu zakreslené přípojky NN provedené v letech 2017 – 2019 a 2020. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Pozemky p. č. 43/2, 44/1 k. ú. Padařov, byly do návrhu pro veřejné projednání zahrnuty na základě uplatněné připomínky do zastavitelné plochy pro bydlení s možností umístění jednoho rodinného domu či zemědělské usedlosti. Při veřejném projednávání dle § 52 stavebního zákona uplatnil zásadně nesouhlasnou námitku jeden z důležitých vlastníků, jehož pozemků p. č. 30, 31, 450/8 by se týkala přístupová komunikace k nové zástavbě. Ten ve své námitce nepřipouští dohodu ohledně zpřístupnění budoucího stavebního pozemku. Jelikož v tuto chvíli není zřejmá jiná možnost napojení, je zastavitelná plocha z řešení územního plánu vypuštěna. Pokud by pozemky p. č. 43/3 a 43/2 měly sloužit k zastavění, musí vlastníci dotčených pozemků prokázat jinou možnost dopravního napojení. Pak je možno záměr prověřit změnou územního plánu.
78.	Pavel Dušek	Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: Chlum u Jistebnice,	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE

	Chlum 11 392 33 Jistebnice	parcela č. 945/2 Tímto bych chtěl podat připomínku k návrhu územního plánu, konkrétně v k. ú. Chlum, kde vlastním parcelu 945/2. Chci projednat možnost jejího zařazení do zastavitelného území z důvodu uvažované výstavby typu individuální rodinné bydlení či menší stavby související s funkcí území (zahrada). Odůvodnění: Jelikož jsem se narodil a dlouho žil v osadě Chlum, uvažuji o budoucnosti žití v dané lokalitě. Aby bylo možné vytvořit vhodné podmínky pro bydlení, je třeba v územním plánu uvažovat možnosti rozšíření daného sídla. Proto chci projednat přearování uvedené parcely do vhodné kategorie z možností stanovení podmínek pro využití ploch. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	Pozemek p. č. 945/2 k. ú. Chlum u Jistebnice se nachází v solitérní poloze vůči sídlu Chlum. Je sice v docházkové vzdálenosti, ale s ohledem na uspořádání sídla není v tuto chvíli rozvoj jižním směrem aktuální. Jeho využitím by se otvíral zcela nový směr rozvoje jižně od sídla za přirozenou hranici v podobě pozemní komunikace.
79.	Pavel Petráň Cunkov 1 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 58/2 v k. ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požadují ho zařadit do plochy: VZ Odůvodnění: Na části tohoto pozemku potřebuji vybudovat sklad. prostor pro uskladnění strojů, které používám ke svému podnikání v zemědělství. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE V celé nejsevernější partii správního území města Jistebnice jsou sídla tvořena (včetně sídla Cunkov) 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. Veřejný prostor je omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Pokud se týká dalších úvah o rozvoji sídla Cunkov včetně pozemku p. č. 58/2 k. ú. Cunkov, tak ty byly přerušeny a následně ovlivněny zásadním tématem s dopady širšího charakteru. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp.

			zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zapracování následného řešení a diskusi o problematice a možnostech vývoje severní části správního území města.
80.	Pavel Petrán Cunkov 1 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 606/4, 606/5 v k. ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požaduji ho zařadit do plochy: VZ Odůvodnění: Na části tohoto pozemku chci vybudovat sklad dřeva a prostor pro jeho	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE V celé nejsevernější partii správního území města Jistebnice jsou sídla tvořena (včetně sídla Cunkov) 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. Veřejný prostor je omezen pouze na úzké klikaté cestičky s kamennými zídkami, které malebně dotváří rurální charakter krajiny a jsou typické pro tato malá venkovská sídla. Pokud se týká dalších úvah o rozvoji

	zpracování pro drobné vlastníky lesa, aby při kůrovcové kalamitě bylo dřevo rychle zpracováno a nedocházelo tak k dalšímu šíření kůrovce. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	sídla Alenina Lhota včetně pozemků p. č. 606/4, 606/5 k. ú. Cunkov, tak ty byly přerušeny a následně ovlivněny zásadním tématem s dopady širšího charakteru. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zpracování následného řešení a diskusí o problematice a možnostech
--	---	---

			vývoje severní části správního území města.
81.	Pavel Petrán Cunkov 1 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 568/1, 569, 570 v k. ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MX požaduji ho zařadit do plochy: LE Odůvodnění: Jako vlastník sousedních lesních a trvale travních pozemků nesouhlasím s vykácením tohoto původního lesního porostu a přeměnou na golfové hřiště z důvodu nevratného narušení stávající funkce lesa a krajinného rázu přírodního parku. Vykácením této části lesa dojde vlivem větru k ohrožení dalších lesních porostů z jižní strany. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE V souladu s cíli a úkoly územního plánování není možné v územním plánu hodnotit, zda vykácením některých pozemků, dojde vlivem větru k ohrožení dalších lesních porostů. Konkrétní dopady případného rozšíření golfového hřiště na okolní pozemky je nutno řešit v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.
82.	Pavel Petrán Cunkov 1 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 59/2 v k. ú. Cunkov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX požaduji ho zařadit do plochy: VZ Odůvodnění: Jedná se o pozemek v mém vlastnictví, na kterém jsou umožnil pravidelný průjezd link. autobusu a vozidel správy a údržby silnic. V současné době slouží jako parkoviště příjezdějících turistů. Vzhledem k tomu, že se jedná o jedinou a zpevněnou plochu a přístup k čp. 1 a 4, který je tak vozidly často znepřístupněn, žádáme o zařazení do plochy VZ. Na části tohoto pozemku potřebuji vybudovat sklad dřeva a strojů, které používám pro údržbu lesních porostů. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 59/2 k. ú. Cunkov je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha manipulační plocha. Faktickým využitím je pozemek zasažen pozemními komunikace různého charakteru, čemuž by vhodněji odpovídalo jeho zařazení do ploch dopravní infrastruktury – doprava silniční. Problematiku parkování vozidel na pozemku není možné v souladu s cíli a úkoly územního plánování v územním plánu řešit. S ohledem na uspořádání sídla není vhodné pozemek zahrnout do ploch výroby a skladování VZ. Současně jak sám podatel uvádí, slouží pozemek, resp. pozemní komunikace na něm jako točna autobusu.

83.	Pavel Petráň Renáta Kučerová Magdaléna Rezková -zástupci veřejnosti	Vzhledem k tomu, že ve Vámi předloženém návrhu Územního plánu jsme zjistili značný rozpor v zachování krajinného rázu Přírodního parku Jistebnická vrchovina a komerčními aktivitami společnosti Golf Čertovo břemeno s.r.o., se na Vás obracíme s námitkou k návrhu Územního plánu města Jistebnice na základě přiložené věcně shodné připomínky a zmocněním zástupců veřejnosti. Nesouhlasíme se změnou využití zemědělské půdy 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu v katastrálním území Cunkov (v blízkosti osady Alenina Lhota), kterou lze odejímat zcela výjimečně, převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, k výstavbě komerčních ubytovacích kapacit. Nesouhlasíme s dalším plošným rozšířením a rozvojem golfového hřiště společnosti Golf Čertovo břemeno s.r.o. v katastrálním území Cunkov a s tím souvisejícími terénními úpravami golfového hřiště na úkor současných lesních a trvale travních porostů v rámci změn Územního plánu města Jistebnice. Vzhledem k tomu. Že téměř 100% obyvatel přilehlých obcí s daným návrhem Územního plánu nesouhlasí, věříme, že vezmete jejich stanovisko v potaz a budete se jím reálně zabývat tak, aby nedošlo k přeměně krajinného rázu za účelem komerčních a podnikatelských aktivit na úkor trvale žijících obyvatel. Žádáme Vás tímto o přizvání k veřejnému jednání Rady města k návrhu Územního plánu. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i> Věcně shodná připomínka: - Nesouhlasíme se změnou využití zemědělské půdy v katastrálním území Cunkov (v blízkosti osady Alenina Lhota) na stavební parcely pro účely stavby dalších ubytovacích kapacit, případně dalšího technického zázemí pro golf a turistický ruch v rámci změn Územního plánu města Jistebnice. - Nesouhlasíme s dalším plošným rozšířením a rozvojem golfového hřiště společnosti Golf Čertovo břemeno s.r.o. v katastrálním území Cunkov a s tím souvisejícími terénními úpravami golfového hřiště na úkor	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl zastavitelnou plochu Z38, která měla umožnit realizovat záměr dostavby ubytovacích kapacit a parkování. Plocha nebyla v rámci projednávání dle § 50 stavebního zákona, popř. byly na základě dohodovacího jednání upřesněny podmínky pro využití plochy. Úvahy o rozvoji lokality byly rozporovány připomínkami uplatněnými k návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se tak stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Druhým bodem připomínky je nesouhlas s dalším plošným rozšířením a rozvojem golfového hřiště. Rozšíření, resp. optimalizace bez navýšení počtu jamek, se odehrává severně od stávajícího hřiště zejména na pozemcích p. č. 546, 547/5, 547/6, 548/1, 548/3, 549/1, 568/7, 568/9, 569/2, 570/2 k. ú. Cunkov. Důvodem pro optimalizaci je problematické místo stávajících jamek č. 16 a 17 – protiběžnost jamek ohrožuje samotné uživatele hřiště, jamky se nachází v prostoru
-----	--	---	---

	současných lesních a trvale travních pozemků v rámci změn Územního plánu města Jistebnice. Odůvodnění: Zmiňovaná oblast se nachází v přírodním parku Jistebnická vrchovina, který byl vyhlášen dle § 12 Ochrana krajinného rázu a přírodní park v roce 1994. Toto území je součástí několika biocenter a biokoridorů. K umístování a povolování staveb, které zásadně změní krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit Ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem. S tvrzení uvedené v novém návrhu územního plánu ve znění „vyjmutí 10 ha přírodní biocentrum neohrozí“, zásadně nesouhlasíme. Není možné upřednostňovat komerční zájmy podnikajícího subjektu, jako jsou například Golf Čertovo břemeno s.r.o., MONÍNEC s.r.o., na úkor ostatních trvale žijících obyvatel, nebo obyvatel kteří zde pořídili nemovitosti s ohledem na klid, který zdejší krajina poskytuje a samotného biocentra. Obyvatelé zde žijí v souladu s přírodou a respektují veškerá pravidla pro dané biocentrum a biokoridory. Formulovat v textové části územního plánu toleranci k těmto komerčním subjektům se nám zdá velice nevhodné. V přírodním parku našli své místo chráněné rostliny (např. orchidej prstnatec májový) a živočichové (např. hnízdí tu pár orlů mořských, a v loni byl spatřen i pár čápů černých). Narůstající turistický ruch vytváří na přírodu obrovský tlak. Zmíněná oblast přímo sousedí s obcí Javoří, což je v návrhu Územního plánu vedené jako krajinářsky významný prvek. Stavba ubytovacích kapacit s příslušenstvím by tento prvek významně narušila. Bude-li umožněna tato výjimka pro předpokládané stavební objekty, pak vzniká možnost a riziko šíření zástavby dál, což je v této oblasti nežádoucí. Jakmile se investorovi povolí malá stavba, v několika dalších letech bude investor požadovat přestavbu, samozřejmě na větší stavbu podobně jako již u stávajících objektů. Plánovaná stavby nových ubytovacích kapacit na nově plánovaných stavebních parcelách (označení Z38, čísla parcel 410/12, 601/3) • V rámci obce Alenina Lhota jsou již dnes ubytovací komplexy (např. Pension Luis s kapacitou cca 45 lůžek, Pension Golf Čertovo Břemeno	velkého převýšení. Část hřiště tak nevyhovuje potřebám a bezpečnosti na hrací ploše. Po zvážení všech možností optimalizace hřiště včetně majetkových poměrů v území, bylo zvoleno jako jediné reálné řešení směřování rozvoje severně od stávajícího hřiště. Vzhledem k výše uvedeným důvodům není v tomto bodu připomínce vyhověno. Pro optimalizaci golfového hřiště je vymezena plocha změn v krajině K1 se způsobem využití plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území jiné – golf.
--	--	---

		(dříve Chata Gold) s kapacitou cca 35 lůžek, Chalupa golf Monínec s kapacitou 12 osob a další) Negativní dopady: • Přechodné dopady: - S výstavbou stoupne doprava těžké techniky nejen v obci, ale i v okolí. Zvýšená prašnost a hluk, jak pro obyvatele, tak živočichy • Trvalé dopady: ➤ <u>Vodní zdroje:</u> - jak povrchové, kdy zastavením plochy dojde ke změnám stávajících přirozených vodních toku povrchové vody - tak nutnost takto velký ubytovací komplex napájet pitnou vodou. Obava je o stávající zdroje pitné vody (studny povrchové vody a vrty) u stávajících obyvatel. ➤ <u>Zemědělská půda:</u> - Stávající zemědělská půda přestane být využívána k přirozené funkci pastvin a luk s přirozenými biologickými pochody. Až doposud byla snaha minimalizovat zábory zemědělské půdy pro tak typický krajinný ráz jižních Čech. Zmiňovaná výstavba zásadně změní charakter krajiny. Tato nivní louka bude proměněna na zastavěnou plochu a zbytek na kultivovaný, pravidelně sečený trávník. ➤ <u>Doprava:</u> - Zvýšení dopravy a prašnosti nejen v obci Alenina Lhota, ale i v okolních průjezdních obcích ve směrech k hlavním dopravním tahům Praha - Tábor – Plzeň - Oblast není podporována hromadnou dopravou. Kdo na golf přijíždí, ať jako hráč nebo bude ubytován v rekreačním objektu, musí přijet autem. ➤ <u>Infrastruktura:</u> - Dopravní infrastruktura - doprava do této lokality je zacílena jen na potřeby trvale žijících osob (autobus v této oblasti jezdí 2x v některých dnech až 4x denně) - Nedostatečná kapacita parkovacích míst. Předpokládaný nárůst parkovacích míst je minimálně o 50 %. Stávající kapacita parkovacích míst je cca 60 aut denně a již nyní není dostačující, auta začala v minulém roce parkovat na návsi v Alenině Lhotě, která se změnila	
--	--	---	--

		v parkoviště - Chybí sociální zařízení pro veřejnost - V obci není vodovod ani kanalizace ➤ Zvýšený pohyb cizích lidí v obci Alenina Lhota a jeho okolí a s tím související nárůst drobné kriminality. Obava z komerčního přístupu ubytovatelů k přírodě. Samotná obec nenabízí další rekreační vyžití. ➤ Zvýšený hluk při každodenní údržbě golfového hřiště. Motorové stroje pro údržbu golfového hřiště jsou v každodenním provozu často i od páté hodiny ranní. Po celou sezónu, která trvá více než půl roku je tato skutečnost pro přírodu a pro místní obyvatele velikou zátěží působící na psychiku lidí i volně žijících zvířat. Tato hluková zátěž je nesrovnatelně vyšší než při zemědělském obhospodařování luk a pastvin. Nesouhlasíme s dalším plošným rozvojem stávajícího golfového hřiště S úpravami golfového hřiště (přemístění dvou golfových jamek) se předpokládá i vykácení značné části lesa (cca 2 ha). Takto značná část lesního porostu zapříčiní změnu biotopu daného lesa a tím i náchylnost k živelným škodám, jako je kalamita při vichřicích nebo následek odumření stromu suchem a podobně. Tento les byl zdevastován vichřicí a kůrovcem, přesto ukázal svoji životaschopnost a samoobnovu, v současné době je ve velmi dobrém, přirozeném stavu a lesním hospodářem byl označen za vzorový úsek lesa s vysokou druhovou rozmanitostí. Při výstavbě golfového hřiště dochází k odtěžení značné části původní ornice s biologickým životem a je nahrazena biologicky nevýznamnou půdou, která má za účel poskytovat živiny spíše na syntetické bázi pro většinou jednodruhový trávník. • Není akceptovatelné, že již bylo v minulosti do okolní krajiny zasazeno 1500 jednotlivých stromů. To dané vykácené oblasti lesa v tuto chvíli nepomůže. I kdyby došlo k výsadbě nového lesního porostu v celistvém celku, tak jeho funkce života schopnosti lesa bude až za několik desítek let. • V současné době navíc probíhá poměrně živelné kácení již vzrostlých stromů na pozemků golfového hřiště, a to ve vegetačním období, které	
--	--	---	--

		není žádným úřadem regulováno. Předem děkujeme, že při přípravě územního plánu, jako naši volení zástupci zohledňujete naše zájmy a potřeby, a také vám děkujeme za práci, kterou pro nás vykonáváte. Zachovejte naši krajinu pro obyvatele našich obcí a osad, případně turistů, kteří zde hledají klid a nedotčenou přírodu a v ní se náležitě chovají. Nepředejte toto území lidem, kteří s přírodou nejsou jinak spjatí než svými komerčními zájmy. Nedopust'te stav jako v osadách Lipno, Modravá a v podstatě téměř celé centrální Krkonoše, kde pro normální a běžný život starousedlíků vlivem komerčních aktivit, již není místo. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
84.	Petr Scholle Mladoboleslavská 425 Praha 9	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1163 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN požadují ho zařadit do plochy: TW Odůvodnění: V skladu obilí vybudovat zpevněnou plochu technické infrastruktury <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Z pozemku p. č. 1163, který navazuje na zemědělskou stavbu na p. č. 212, jsou vstupy do této stavby. Požadavku na možnost zpevnění jeho přiléhající části je adekvátní a je promítnut do řešení územního plánu s podmínkou pro využití, které umožní využít plochu pouze jako manipulační, bez možnosti umisťovat budovy a obdobné objekty.
85.	Petr Scholle Mladoboleslavská 425 Praha 9	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1452/1 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požadují ho zařadit do plochy: BI Odůvodnění: Pozemek navazuje na sousední pozemky rodinné výstavby. Plocha přístupná z veřejné komunikace Navazuje na 25 BI-8	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Severní hranice pozemku p. č. 1452/1 k. ú. Jistebnice tvoří v současné době hranici rozvoje sídla Jistebnice. Řešení územního plánu vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch. Proto je možno další rozvoj prověřit až po prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V této lokalitě bude zásadní roli hrát také ochrana hodnot, v tomto případě zejména kostela Sv. Maří Magdaleny včetně souvisejícího okolí.

		<i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
86.	Petr Scholle Mladoboleslavská 425 Praha 9	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1104/7, 1104/8, 1101/4 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požaduji ho zařadit do plochy: WT Odůvodnění: Na místě zaniklého rybníka vybudovat rybník nový <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE V rámci podmínek využití ploch zemědělských AZ je umožněno umísťování vodních ploch. Proto je v návrhu řešení ponechána plocha zemědělská.
87.	Petr Scholle Mladoboleslavská 425 Praha 9	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 709/1, 719/1, 709/2, 708/5 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN požaduji ho zařadit do plochy: RI Odůvodnění: Výstavba rekreačních domků pro rodinu ubytování pro rybáře při výlovech el. proud na pozemku, kanalizace – ČOV, voda, voda – vlastní vrt <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Rozlehlé správní území města je tvořeno zejména severně od centrálního sídla Jistebnice menšími sídelními celky, samotami, rekreačními lokalitami, solitérní zástavbou a dalšími urbanizovanými částmi krajiny. Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka. Rozvoj v lokalitě Kaplice je z hlediska uspořádání území nepřipustný. Dalším důvodem nerozvoje je absolutní absence veřejné infrastruktury. Pokud by byl rozvoj umožněn, byl by vytvořen neodůvodnitelný tlak na veřejné rozpočty. Snahou je zabránit další urbanizaci v lokalitě a předejít tak vytvoření nového sídelního útvaru ve správním území.
88.	Petr Scholle Mladoboleslavská 425 Praha 9	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1936/1, 1939, 1979, 1938/1 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: HK	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území, které jsou obklopeny různými funkcemi – bydlení, sportoviště, truhlářská výroba. Využití pro bydlení tak není vyloučeno.

		požadují ho zařadit do plochy: BI Odůvodnění: výstavba rodinného domu přístup z veřejné komunikace sítě v dosahu pozemku <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
89.	Petr Scholle Mladoboleslavská 425 Praha 9	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1391/2, 1391/3 v k. ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN požadují ho zařadit do plochy: VZ + BI Odůvodnění: ve spodní části nad komunikací p.č. 1840 navrhujeme BI – maximálně 4 domy o celkové ploše 5 000 m² a za odhlučňovacím pruhem cca 30 m širokým navrhujeme VZ na ploše 10 500 m² přístup z komunikace, el. proud na pozemku, kanalizace a voda na hranici pozemku <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemky p. č. 1391/1 a 1391/3 k. ú. Jistebnice na nachází v těsné návaznosti na areál zámku. Nedaleké pozemky (přes pozemní komunikaci) jsou navrženy k rozvoji bydlení. Proto je nejsevernější část lokality navržena pro rozvoj bydlení. Při využití plochy je nutno zohlednit blízkost kulturní památky.
90.	Petr Vach Smrkov 6 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 294/1 v k. ú. Orlov u Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: AZ požadují ho zařadit do plochy: VZ Odůvodnění: Jsem podnikatel v zemědělství a potřebuji, abych na výše uvedeném	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemky p. č. 294/1 k. ú. Orlov u Jistebnice se na nachází v těsné návaznosti na pozemky podatele připomínky. Záměrem je dle sdělení výstavba zázemí pro malozemědělskou činnost včetně ovčína. Proto je severní polovina vymezena jako plochy smíšené obytné SV, které jsou v souladu s požadavky podatele.

		pozemku mohl provádět zemědělskou činnost. Momentálně chystám stavbu ovčína. Jinou možnost umístění nemám. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
91.	Petr Vályi Drahnětice 2 391 33 Jistebnice	Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely: plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady: 33/1, 37, 501/8, 509/2, 510/5 plochy zemědělské - zemědělské: 503, 21/20 číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: LV229, kú 608815 Žádám o změnu druhu dotčených pozemků z původního návrhu ZZ a AZ na VZ, v rozsahu dle přiložené grafické přílohy, z důvodu provozování zemědělské výroby. odůvodnění uplatněné připomínky: Do Drahnětic jsme se přistěhovali v roce 2010, abychom začali hospodařit a tím byli soběstační. Naším cílem je vybudovat rodinnou farmu (pěstování zeleniny a jiných plodin + chov skotu, ovcí a jiného drobného zvířectva) a tu posléze moci předat další generaci - našim dětem. Po vložení nemalých investic a práce se nám začalo dařit, hospodářství se rozrůstá a začíná plnit svou funkci, stáváme se soběstačnými. Navržený územní plán nás v současnosti značně omezuje především v zóně ZZ, kterou není možno využívat k parkování zemědělských strojů, dále vypásat - tím nás odsuzuje k ručnímu sečení, ale především nám prakticky zamezuje možnost dalšího rozvoje farmy v budoucnosti. Obstarávat pozemky pod tímto statusem ručně, je pro nás nezvladatelné a vše dodnes vybudované pak postrádá smysl. Proto žádáme o změnu druhu zóny na VZ dle grafické přílohy. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pro možnost rodinné farmy byla plocha smíšená obytná vymezena více východně v rámci zastavěného území. V návaznosti na zastavěné území pak na úroveň výrobního areálu je umožněn rozvoj formou menšího zemědělského areálu - vymezena plocha výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická.
92.	Petra Hájičková Fibichova 357 390 02 Tábor	Jako vlastník pozemků parcelní číslo 601/5 a 410/18, které se nacházejí v katastrálním území Cunkov, obec Jistebnice, zapsaném v LV číslo 521, vedeným Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj. Katastrální pracoviště	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Dotčené pozemky se nachází v severní části správního území města Jistebnice v solitérní poloze severně od sídla Alenina Lhota. Celé území

		Tábor, jsem ve zveřejněném Návrhu územního plánu Jistebnice - verze pro společné jednání zjistila, že pozemky 601/4, 601/3 a 410/12, které s mými pozemky přímo sousedí byly zahrnuty do návrhu územního plánu do zastavitelné plochy Z38. Tímto podávám připomínku k návrhu Územního plánu, protože vzhledem k plánované změně bych chtěla do nově vzniklé zastavitelné plochy Z38 v Územního plánu zařadit i pozemky 601/5 a 410/18 a to pro způsob využití plocha smíšená obytná - smíšená obytná venkovská - SV. Pozemky 601/5 a 410/18 přímo sousedí se silnicí na Cunkov, mají bezproblémový příjezd a vzhledem k sousedství s golfovým hřištěm může pozemek do budoucna sloužit k bydlení, ubytování nebo jako zázemí pro golfové hřiště. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	je charakteristické výraznými přírodními a urbanistickými hodnotami, které jsou promítnuté do řešení návrhu územního plánu, vyhlášeného přírodního parku a dalších dokumentů týkajících se území. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl zastavitelnou plochu Z38, která měla umožnit realizovat záměr dostavby ubytovacích kapacit a parkování souvisejícího se stávajícím golfovým areálem. Úvahy o rozvoji lokality byly rozporovány připomínkami uplatněnými k návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona. Při projednávání návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona se tak stalo jedním z hlavních témat koncepční pojetí celé severní poloviny správního území města. Ústředním tématem pak byla Alenina Lhota, resp. záměr vybudování ubytovacích kapacit a parkoviště související se stávajícím golfovým areálem. Několik měsíců probíhala intenzivní veřejná diskuse na tato témata, a to i mimo oficiální rámec procesu pořizování územního plánu. Na základě vzniklé situace a velmi různorodé a často protikladné argumentace z řad veřejnosti, se pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem, resp. zastupiteli dohodl, že záměr související s golfovým areálem 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 zastavitelné plochy Z38 v Alenině Lhotě. Usnesením bylo rozhodnuto o vypuštění zastavitelné plochy Z38 pro rozšíření golfového areálu na severovýchodě sídla Alenina Lhota z řešení návrhu územního plánu Jistebnice. Předloženými argumenty a proběhlou diskusí pak vyvstal závěr na minimalizaci rozvoje v severní části správního území města zejména okolí Aleniny Lhoty a Cunkova. Obecná shoda panovala na skutečnosti, že se jedná o zachovalé hodnotné území, jehož rozvoj by měl být podroben velmi důkladné a podrobné analýze v územní studii celé lokality, a teprve následně na jejím základě bude její pojetí promítnuto do závazné územně plánovací dokumentace. S ohledem na 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 v návrhu územního plánu pro veřejné projednání 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 dostatečný prostor pro zapracování následného řešení a diskusi o problematice a možnostech vývoje severní části správního území města.
93.	PhDr. Vlasta Roušalová Emy Destinové 1023/44 370 05 Č. Budějovice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 05. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká parc. č. 233/13 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: uveden pod označením asi PXI požaduji ho zařadit do plochy: k řešeným parcelám - uvedu v odůvodnění Odůvodnění: Jsem majitelka parcely č. 233/13. (jedná se o zahradu, sousední pozemky vlastní p. Berger a p. Štěpánek - dáváme žádost o změnu, po předchozí konsultaci, shodně). Protože nad uváděným pozemkem vlastním další pozemek, který je zařazen v ploše Bl, za logické považuji, aby zahrady a parcely zůstaly vcelku, tedy aby zahrady byly připojeny k uvažovaným stavebním parcelám. A z tohoto důvodu o změnu žádám. Protože jsem v kontaktu s oběma sousedy a nemám dostatečný přehled ohledně událostí kolem nového územního plánu, prosím, aby moje žádost byla řešena tak, jak pánové ve svém zdůvodnění uvádějí. Současná úprava znamená ztrátu hodnoty pozemku. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Nezastavěné západní a jihozápadní svahy Staré hory jsou velmi exponovaným místem a to jak ve vztahu a pohledech na samotné sídlo Jistebnice a ve vztahu k panoramatu kostela Sv. Máří Magdaleny včetně souvisejících pozemků, tak samozřejmě také opačným směrem v pohledu z těchto míst na Starou horu. Nedaleko této lokality vzniká na východě sídla Jistebnice v posledních letech obvyklá novodobá kobercová zástavba blížící se v některých ohledech klasickému příkladu sídelní kaše. Návrh územního plánu toto vnímá jako neoddiskutovatelnou skutečnost a příklad jak rozvoj bydlení zásadně ovlivňuje pohledově exponované místo. Nově obestavovaná ulice v severojižním směru je z větší části již využita. Na ni navazuje další možnost rozvoje východním směrem, pro který je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Jedním z hlavních témat bude snaha o stanovení charakteru zástavby a alespoň částečné zkvalitnění budoucí výstavby. Právě tato lokalita je tak dlouhodobě sledována pro intenzivní rozvoj bydlení v rodinných domech na v místě obvyklých stavebních pozemcích cca 1000 - 1500 m². Naopak cílem návrhu je sice možnost využití namítaných pozemků pro rozvoj bydlení, avšak pro bydlení zcela jiného charakteru odpovídajícího významu místa. Do této plochy by měly směřovat kroky toho, kdo docení jeho neopakovatelnou kvalitu a včlenění své záměry do genia loci místa. Snahou zpracovatele bylo se vyvarovat možnosti využití území dle zpracované podkladové studie (zpracovaná v roce 2012), která je poplatná době svého vzniku. Velmi intenzivní využití každého metru v území pro výstavbu rodinnými domy považujeme s ohledem na časový odstup zastaralé a je zapotřebí jeho zásadní

			revize. Tímto směrem se také odehrávaly diskuse majitelů pozemků s městem. Před případnou požadovanou intenzifikací je nutno doložit jasný podklad pro rozhodnutí, za který však není možné považovat zmiňovanou studii. Další problematickým bodem je řešení veřejné infrastruktury a to jak vnitřní (uvnitř vymezené plochy), tak vnější (zohlední napojení vymezené plochy na veřejnou infrastrukturu v širším kontextu). Do té doby je možno řešení navržené v územním plánu považovat za přiměřené s ohledem na charakter a hodnoty území.
94.	Vlasta Průšová Zdeněk Průša Vyšehrádek 132 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 05. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká parc. č. 1061 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: BH požaduji ho zařadit do plochy: BI Odůvodnění: Pozemek je v osobním vlastnictví a v budoucnu zde potomci majitelů hodlají postavit rodinný dům. Kolem pozemku vede kanalizace, elektrické vedení a je na něj přístup z místní komunikace. Myslíme si, že stavba rodinných domů bude navazovat na rod. domy již postavené a lépe se včlení do krajiny města než bytový dům. Proto žádáme o převedení z BH na BI. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Dotčený pozemek je již v návrhu součástí plochy pro bydlení v bytových domech. Jeho zařazení do plochy pro bydlení v rodinných domech není v rozporu s nastavenou koncepcí sídla Jistebnice. Pro plochu stanovena podmínka využití v podobě územní studie a současně je nutno zohlednit blízkost silnice II/123 a výrobních areálů. Proto je také vymezena plocha veřejných prostranství PX a zeleně ochranné a izolační ZO.
95.	Pavel Maška	<i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i> Dovoluji si vznést připomínku k Návrhu územního plánu města Jistebnice, který byl vystaven veřejnosti před společným jednáním. Vyjadřuji nesouhlas s kategorizací mnou vlastněného pozemku parc. č. 208/1, k.ú. Vlásaňice u Makova do vymezené plochy ZZ - plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady. Uvedený pozemek byl zahrnut do zastavěného území obce, dle stávající územně plánovací dokumentace - viz. obrázek. Předložený návrh územního plánu nepředvídatelně poškozuje mnou vložené investice do	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 208/1 k. ú. Vlásaňice je veden v katastru nemovitostí jako zahrada a tak je také užíván. Proto je možno jej zahrnout do ploch smíšených obytných. Pokud by měl být zastavěn, bude nutno v navazujících řízeních prokázat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

		daného pozemku. Žádám o zahrnutí uvedeného pozemku do plochy smíšeně obytné. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
96.	Ing. Eva Nehonská Švermova 327 391 02 Sezimovo Ústí	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 655 v k.ú. Vlášence u Makova [689998] Pozemek je v návrhu uveden v ploše: Z33 (SV-9 plocha smíšená obytná) + Z32 (TW-4 plocha technické infrastruktury - vodní hospodářství - čistírna odpadních vod) Požaduji ho zařadit do plochy: Z33 (SV-9 plocha smíšená obytná) + ZZ (plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady) Odůvodnění: V mém návrhu na pořízení změny územního plánu, odeslaného dne 20.4.2020 na adresu MÚ Jistebnice, bylo požadováno zahrnutí pozemku parc.č. 655 (k.ú. Vlášence u Makova) mezi plochy smíšené obytné a z části mezi plochy zeleně. Důvod návrhu změny byl záměr výstavby rodinného domu se zahradou v horní části pozemku a ve zbývajících částech byl podnikatelský záměr se zahrnutím do plochy zeleně (zahrada a sad). Nesouhlasím s verzí dokumentu „Návrh územního plánu - verze pro společné jednání“, zveřejněným dne 18.5.2021, z důvodu navrhovaného radikálního zásahu do mého pozemku parc.č. 655, který znemožní realizaci mého podnikatelského záměru. Pro plánovanou výstavbu RD byly již v minulosti učiněny první kroky (příprava pilíře přípojky NN pro pozemky parc.č. 655 a 656, vytyčení vhodného místa pro studnu, apod.) Žádám o úplné vyjmutí plochy TW-4 z mého pozemku parc.č. 655. Žádám o rozšíření části pozemku parc.č. 655 do plochy SV-9 až do úrovně hranice zastavěného území, zbýající část pozemku pak zahrnout do plochy ZZ -zeleň - zahrady a sady.	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Na základě námítky uplatněné k návrhu územního plánu verze pro veřejné projednání je plocha SV-9 vymezena tak, aby v severní části pozemku p. č. 655 dosahovala výměry 1500 m². Zbýlá jižní část zastavitelné plochy Z33 na pozemku p. č. 655 zůstane vymezena jako plocha ZZ. Pořízovatel se ztotožnil s názorem podatele námítky, že rozšíření plochy smíšené obytné nenaruší veřejné zájmy v území a umožní komfortnější umístění rodinného domu v rámci vymezené plochy. Současně upozorňuje, že tím nejsou dotčeny veřejné zájmy posuzované v navazujících řízeních.

		Plánovaným zařazením velké části pozemku parc.č. 655, a sousedních pozemků parc.č. 653 a 650, do plochy TW-4 dochází k jeho znehodnocení (pozemek spadá do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu) oproti mému plánu změny části pozemku parc.č. 655 na plochu zeleně - zahrady a sadu. V dokumentu „Návrh územního plánu - verze pro společné jednání" není uvedeno zdůvodnění umístění a charakter ČOV, které by bylo zpracované odborným vodohospodářem. V porovnání, např. s návrhem v Padařově, je zde uvažovaná plocha pro potenciální ČOV neúměrně velká, situovaná v nevhodném místě. Pro plochu technické infrastruktury (vodního hospodářství) by bylo vhodnější např. využít plochu produkčně málo významné půdy, s V. třídou ochrany zemědělského půdního fondu, nacházející se navíc blíže k Vlášnickému potoku, který není v ÚP veden jako záplavové území. Chápu nutnost záboru potřebné plochy pro veřejně prospěšnou stavbu jakou je čistička odpadních vod, ale domnívám se, že by bylo vhodnější plochu TW-4 na výstavbu ČOV do Návrhu územního plánu nezahrnovat a znehodnocovat tím aktuálně zabírané pozemky a nám majitelům neomezovat naše možnosti jejich využití. Pokud bude pro výstavbu příjezdové komunikace k ČOV v budoucnu využito pozemku parc. č. 919, budu akceptovat případnou potřebu nutného rozšíření této parcely na úkor spodního okraje pozemku parc.č. 655. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
97.	Radek Bareš Nové Dvory 26 391 01 Opařany	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 05. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká parc. č. 510/1, 513/13, 513/12 v k.ú. Drahnětice Odůvodnění: Tato připomínka je směřována na rozšíření zastavěného území pro naši provozovnu v Drahněticích. Prosím o rozšíření nového zastavěného území do zbytku travního porostu (dle přiloženého obrázku a první žádosti této změny). Celý tento pozemek chceme využít jako součást naší provozovny.	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Na základě dohody s dotčeným orgánem byla plocha výroby a skladování oddálena od východně položené vodní plochy. Současně byla ve verzi pro veřejné projednání rozšířena severním směrem. Jedná se o prosperující provoz, jehož rozvoj východním směrem je v souladu s koncepcí uspořádání sídla.

		Tímto pádem nám přijde zbytečné v zadní části pozemku, zanechat nevyužitý travní porost. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
98.	Radek Hronec	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc.č. 28/2 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: BI požaduji ho zařadit do plochy: ponechat v BI Odůvodnění: Jsme majitelé pozemku 28/2 a rádi bychom ho využili na výstavbu rodinného domku. Jedná se o pozemek v zastavěné části obce Jistebnice. V minulém ÚP byla zakreslená cesta, tak aby na tento i ostatní sousední pozemky byl možný příjezd a bylo možné žádat o stavební povolení. Je tedy možnost cestu zakreslit do nového územního plánu? <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 28/2 k. ú. Jistebnice je již součástí ploch BI od návrhu verze pro společné jednání.
99.	Radovan Veselý Náměstí 36 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 999 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: plochy smíšené nezastavěného území požaduji ho zařadit do plochy: ZZ; horní vyšší část; stavební parcela Odůvodnění: Vznikl by výběžek jako u „Z6“. Krajinný ráz by zůstal nepoškozen. Plánuji tam postavit RD. Je to cca 15-ti letý nálet listnaté dřeviny. Řeším to s městem od roku 2013. Je to velmi blízko přípojek (není podmínkou). Pokud ÚP s touto plochou nevyjde budu to muset řešit „mobilheim“, což nechci. Nechci ani jako občan opustit Jistebnici. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Největší rozvoj pro individuální bydlení je navržen ve východní části sídla 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. V návrhu územního plánu verze pro společné jednání projektant navrhl s vědomím určitého dotčení hodnot možnost zastavění mimo jiné i pozemků v majetku podatele připomínky, které zahrnul do zastavitelné plochy pro bydlení. V ní se prolínala možnost výstavby pro

			bydlení se stanovenými hodnotami území. Měla tak vzniknout možnost zastavení pro bydlení s důrazem na minimalizaci narušení stanovené hodnoty. Toto řešení však bylo v rámci procesu pořizování rozporováno dotčeným orgánem, resp. jeho stanoviskem uplatněným dle § 50 stavebního zákona. Při následném dohodovacím jednání převážila mezi zúčastněnými stranami shoda na upřednostnění ochrany hodnot nad rozvojem sídla v dotčené lokalitě.
100.	Golf Čertovo břemeno, s. r. o.	Podatel jako výlučný vlastník pozemků zapsaných na LV 498 v Katastrálním území Cunkov v návaznosti na zveřejnění návrhu územního plánu Jistebnice pro společné jednání uplatňuje námitku s požadavkem na úpravu ploch vymezujících funkční využití pro golf v rámci areálu Golf Čertovo břemeno (dále jen "CE8R"). Jedná se o rozšíření funkční plochy hřiště na pozemky parc. č. 546, 547/5, 547/6, 548/1, 548/3, 549/1, 568/7, 568/9, 569/2, 570/2 v Katastrálním území Cunkov, které jsou ve výlučném vlastnictví Golf Čertovo břemeno s.r.o. Hlavním důvodem pro tento požadavek Podatele je zajistit bezpečnost pro hráče, tak aby nedocházelo k vzájemnému nevědomému ohrožení hráčů na protiběžných jamkách, jak se tomu děje na stávajících jamkách Č.16 a 17. Bohužel tyto jamky se nacházejí ve velmi svažitém terénu, kde dochází při hře k vzájemnému nebezpečnému ohrožení hráčů při pohybu na hřišti a bohužel jsou dále i velmi fyzicky náročné zejména pro seniory a méně fyzicky zdatné jedince, kteří nejsou schopni bez pomoci překonat velký výškový rozdíl. Vzhledem k majetkovým poměrům a umístění areálu je jediným možným řešením přemístění 2 jamek do severní části hřiště, tak aby byla zajištěna plynulost hry, její bezpečnost bez dalších větších zásahů do stávajícího hřiště. CEBR je jedno z úplně nejmenších a nejkratších 18 jamkových	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Jak podatel připomínky uvádí, část stávajícího golfového hřiště nevyhovuje potřebám a bezpečnosti na hrací ploše. Po zvážení všech možností optimalizace hřiště včetně majetkových poměrů v území, bylo zvoleno jako jediné reálné řešení směřování rozvoje severně od stávajícího hřiště zejména na pozemky p. č. 546, 547/5, 547/6, 548/1, 548/3, 549/1, 568/7, 568/9, 569/2, 570/2 k. ú. Cunkov. Jelikož je stávající golfové hřiště uvnitř nadregionální biocentra, je nutno k tomuto rozšíření přistupovat velmi citlivě s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny. V rámci využití širšího území je možné navrhnout rozšíření golfového hřiště na uváděné pozemky, avšak za podmínky minimalizace dopadů na vymezené nadregionální biocentrum. V navazujících řízeních je nutné redukovat dopady na funkce biocentra pomocí dalších opatření, kterými může být rozčlenění hrací plochy přírodně blízkými prvky, tvorba přechodových zón mezi přírodními a sportovními plochami (ekotony), revitalizace území nahrazovaných jamek (nejlépe smíšený porost charakteru lesa odpovídající původní skladbě), využívání přírodních prostředků pro údržbu ploch, minimalizace výrazných změn konfigurace terénu, minimalizace vlivů na vodní režim v krajině apod. V konečném důsledku by uvnitř biocentra nemělo docházet k vytváření izolovaných přírodních enkláv, které by již nedokázaly komunikovat se zbytkem biocentra nebo dalším navazujícím ÚSES. Skrze přírodní prvky by měly být v maximální možné míře zajištěna funkčnost dotčené části biocentra nejen z

		golfových hřišť v rámci České Republiky. Celková výměra činí 37ha přičemž za optimální velikost golfového hřiště je brána výměra 65ha a více. Deficit plochy má negativní dopad na bezpečnost hry a pohybu hráčů po hřišti. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	pohledu trvalé existence druhů, ale také jejich migrace napříč biocentrem.
101.	Roman Kratochvíl Vlásenice 42 391 31	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 856, 851 v k.ú. Vlášence Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ požaduji ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: Jsem vlastníkem pozemku č. 856 a spoluvlastníkem pozemku č. 851. Tyto pozemky byly již v minulosti zařazeny do plochy SV a proto žádám o jejich zařazení do této plochy. Mám dospívající děti a rád bych měl možnost zde výhledově postavit RD nebo jinou potřebnou technickou stavbu. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemky p. č. 851 a 856 k. ú. Vlášence u Makova jsou součástí zastavěného území. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zahrada, které tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Pozemek je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.
102.	Stanislav Berger Čížovská 255 Praha 9	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 250/23, 233/14, 233/15 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: PX-1, BI-2, AZ, ZZ, Z1 požaduji ho zařadit do plochy: BI Odůvodnění: Vyčlenit z plochy Z1 – územní studie pro tuto plochu již byla jednou zpracována za veřejné peníze!!! Tato plocha je ideální pro individuální bydlení, navázání na okolní výstavbu a optické uzavření hranice obce. Zařazení části plochy do PX-1 a AZ je již z prvního pohledu nelogické!!! Poškozuje majitele pozemků a pozemky znehodnocuje!	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Nezastavěné západní a jihozápadní svahy Staré hory jsou velmi exponovaným místem a to jak ve vztahu a pohledech na samotné sídlo Jistebnice a ve vztahu k panoramatu kostela Sv. Máří Magdaleny včetně souvisejících pozemků, tak samozřejmě také opačným směrem v pohledu z těchto míst na Starou horu. Nedaleko této lokality vzniká na východě sídla Jistebnice v posledních letech obvyklá novodobá kobercová zástavba blížící se v některých ohledech klasickému příkladu sídelní kaše. Návrh územního plánu toto vnímá jako neoddiskutovatelnou skutečnost a příklad jak rozvoj bydlení zásadně ovlivňuje pohledově exponované místo. Nově obestavovaná ulice v severojižním směru je z větší části již využita. Na ni navazuje další možnost rozvoje východním směrem, pro který je stanovena podmínka využití v podobě územní studie. Jedním z hlavních témat bude snaha o

		Tento názor je ve shodě s ostatními majiteli dotčených pozemků. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	stanovení charakteru zástavby a alespoň částečné zkvalitnění budoucí výstavby. Právě tato lokalita je tak dlouhodobě sledována pro intenzivní rozvoj bydlení v rodinných domech na v místě obvyklých stavebních pozemcích cca 1000 - 1500 m². Naopak cílem návrhu je sice možnost využití namítaných pozemků pro rozvoj bydlení, avšak pro bydlení zcela jiného charakteru odpovídajícího významu místa. Do této plochy by měly směřovat kroky toho, kdo docení jeho neopakovatelnou kvalitu a včlenění své záměry do genia loci místa. Snahou zpracovatele bylo se vyvarovat možnosti využití území dle zpracované podkladové studie (zpracovaná v roce 2012), která je poplatná době svého vzniku. Velmi intenzivní využití každého metru v území pro výstavbu rodinnými domy považujeme s ohledem na časový odstup zastaralé a je zapotřebí jeho zásadní revize. Tímto směrem se také odehrávaly diskuse majitelů pozemků s městem. Před případnou požadovanou intenzifikací je nutno doložit jasný podklad pro rozhodnutí, za který však není možné považovat zmiňovanou studii. Další problematikým bodem je řešení veřejné infrastruktury a to jak vnitřní (uvnitř vymezené plochy), tak vnější (zohlední napojení vymezené plochy na veřejnou infrastrukturu v širším kontextu). Do té doby je možno řešení navržené v územním plánu považovat za přiměřené s ohledem na charakter a hodnoty území.
103.	Štěpán Berger Jistebnice 122 Stanislav Berger Čížovská 255, Praha	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1799/3, 1794/4, 1794/6, 1824/3, 1824/4, 1824/6 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ požaduji ho zařadit do plochy: RI Odůvodnění: Pozemky jsou na území původního historického stavení Valcha (u vodní plochy 1787/2) a navazují na v územní plánu vyznačené rekreační plochy RI (zahradní kolonie Valcha).	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Všechny zmiňované dlouhodobě neudržované pozemky se nachází v nezastavěném území uvnitř lokálního biokoridoru LBK 3, který je součástí územního systému ekologické stability. Zařazením dotčených pozemků do funkce RI by došlo k přerušení biokoridoru, který je zde vymezen na Smutné a Mlýnském potoce, čímž by byla významně omezena jeho funkčnost. Biokoridor nelze vymezit v jiné trase, musí být vymezen na vodním toku a přilehlých porostech, díky nimž zajišťuje propojení sousedních biocenter a spojitost celého systému ekologické stability ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Současně je převážná část pozemků uvnitř záplavového území. Dle politiky územního rozvoje je možné vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela

		<i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci nelze považovat za výjimečný a zvlášť odůvodněný případ.
104.	Štěpán Berger Jistebnice 122 Stanislav Berger Čížovská 255, Praha	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18.5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 315, 1486, 1787/2 v k.ú. Jistebnice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: 315 PX, 1486 a 1787/2 ZZ požaduji ho zařadit do plochy: 315 do ZZ, 1486 a 1787/2 do WT Odůvodnění: Ponechání těchto ploch podle stávajícího, současného, platného zařazení v katastrální mapě. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemek p. č. 315 k. ú. Jistebnice je v zastavěném území a je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada. Proto může být vymezen jako stávající plocha zeleně – zeleň – zahrady a sady. Pozemky p. č. 1486, 1787/2 k. ú. Jistebnice jsou součástí ploch smíšených nezastavěného území MN. V rámci jejich podmínek využití je možno budovat vodní plochy.
105.	Václav Buchtele Drahnětice 21 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 2228,920/1 v k.ú. Drahnětice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: MN a ZZ, požaduji ho zařadit do plochy: SV bez omezení Odůvodnění: Požaduji výše uvedené pozemky zařadit do ploch SV bez omezení z důvodu plánované výstavby rodinného domu + doprovodných staveb pro mého syna. Parcely mají zajištěn samostatný přístup po obecní komunikaci (parc.č. 2233 a 2234). Napojení na kanalizaci zde nebude problém. Jako zdroj pitné vody vybudujeme studnu. K žádosti připojujeme souhlasy osadního výboru Drahnětic. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemek p. č. 920/1 k. ú. Drahnětice je součástí zastavěného území a tvoří souvislý celek s okolními budovami. Pozemek je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Pozemek p. č. 2228 k. ú. Drahnětice se nachází na druhém břehu oproti pozemku p. č. 920/1. Vodní tok tvoří přirozenou hranici, za kterou se v tuto chvíli sídlo Drahnětic nerozvíjí. Návrh územního plánu verze pro veřejné projednání v sídle Drahnětic vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
106.	Vítek Hrazánek Divišovice 29	Druh práv: zájem o koupi pozemku a výstavbu provozního areálu, rozšíření podnikání	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 1391/1 k. ú. Jistebnice na nachází v těsné návaznosti na

	257 91 Sedlec-Prčice 1	- Seznam dotčených parcel: parc. č. 1391/2 v k.ú. Jistebnice - Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce (města): Možnost využít pozemek k výstavbě provozního areálu. - Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: V současnosti se dotčené pozemky nevyužívají, v KN jsou vedeny jako trvalý travní porost. - Mám zájem o vybudování provozního areálu pro zpracování dřeva na výše zmiňovaném pozemku. Areál by byl přínosem pro širokou veřejnost, co se týče služeb a zároveň i možnosti nových pracovních míst. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	areál zámku. Nedaleké pozemky (přes pozemní komunikaci) jsou navrženy k rozvoji bydlení. Proto je nejsevernější část lokality navržena pro rozvoj bydlení. Při využití plochy je nutno zohlednit blízkost kulturní památky. Toto řešení bylo zvoleno na základě připomínky majitele pozemku.
107.	Vladimír Soukup Křivošín 5 391 33 Jistebnice	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5.2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 1239/2, 489/5, 493/1, 501/5, 505/1, 489/1 v k.ú. Orlov u Jistebnice. Pozemky parc. č. 1239/2, 489/5, 493/1, 501/5 by měly v budoucnu sloužit jako komunikace - vyřešení přístupu k nemovitosti Křivošín č. p. 12. Pozemky parc. č. 505/1, 489/1 požaduji zařadit do plochy SV bez omezení dle zákresu v příloze. Odůvodnění: Pozemky navrhované na komunikaci jsou v majetku Města Jistebnice, kromě jediného a jeho odprodej Městu je v řešení (viz GP). Tato komunikace bude sloužit jako jediný možný přístup k nemovitosti č.p. 12. V současné době mají majitelé přístup přes můj pozemek (můj dvůr) v rámci vzájemně dobrých sousedských vztahů a letitých vazeb, a to není trvalé řešení do budoucna. Navíc majitelé nemovitost chtějí prodat. Dále požaduji pozemky parc. č. 505/1, 489/1 zařadit do ploch SV bez omezení dle vyznačení v mapě, která je přílohou. V naší rodině je mnoho dětí, kterým bych rád tyto pozemky smysluplně rozdělil a předal, aby tam v budoucnu mohly postavit, budou-li mít zájem. Oba pozemky budou samostatně přístupné z navrhované komunikace, která je pro danou oblast klíčovou	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemek p. č. 505/1 k. ú. Orlov u Jistebnice je veden v katastru nemovitostí jako zahrada, je součástí zastavěného území a tvoří souvislý celek s okolními budovami. Pozemek je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích. Pozemek p. č. 489/1 k. ú. Orlov u Jistebnice se nachází jižně od výše uvedeného pozemku. Jeho severní část přiléhá k nově vznikající pozemní komunikaci. Možnost jeho zastavěné pro bydlení prověřil kladně návrh pro veřejné projednání.

		záležitostí. Domníváme se, že naše požadavky jsou reálné, v případě komunikace dokonce nezbytné a v souladu se zásadami územního plánování. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
108.	Vojtěch Klecanda Balkova Lhota 8 391 31 Balkova Lhota	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. st. 93/3, 1721/1, 1723/4, 1705, 1723/1 v k. ú. Božejovice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: VL (výroba lehká) požaduji ho zařadit do plochy: SV (všeobecně smíšené) Odůvodnění: Na pozemku p.č. st. 93/3 se nachází stávající bytový dům se 6x byty. Poslední nájemník Oldřich Carvan, který má stále v domě své trvalé bydliště, z bytu odešel v květnu 2021 kvůli havarijnímu stavu objektu. Mým záměrem je bytový dům rekonstruovat a užívat jej v souladu se stávajícím využitím - tedy jako bytový dům se 6x byty pro nájemní bydlení. Bytový dům je stávající přípojkou vody napojen ze studně na pozemku p.č. 1716 a odpady jsou ve stávajícím stavu řešeny biologickým septikem na pozemku p.č. 1721/1 s přepadem do biologického rybníčku (obdobu kořenové čističky odpadních vod) na pozemku p.č. 1705 a odtud přes pozemek p.č. 1723/1 do potoka v majetku Povodí Vltavy s. p. Tento stávající stav na jmenovaných pozemcích bych rád zachoval. Pozemky mám pronajaty od SPÚ a chystám se je odkoupit. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Přestavba na bydlení dlouhodobě nevyužívaného průmyslového a skladovacího areálu je jedním z vhodných počinů, který zkvalitní obyvatelnost celé lokality, jejíž severní část je již k obytné funkci využívána.
109.	Ing. Tomáš Vrbka Riegrova 1795/23 370 01 Č. Budějovice Ing Vítězslav Lamač Sídliště 735	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice. Připomínka se týká pozemku parc. č. 2251 v k. ú. Drahnětice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: 4710 m²	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 2251 k. ú. Drahnětice je situován v solitérní lokalitě jižně od sídla Drahnětice. Návrh územního plánu sídlo takto daleko směrem do krajiny sídlo nerozvíjí. Návrh územního plánu v sídle Drahnětice vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu

	379 01 Třeboň Karel Doležal Hlinická 46 391 37 Chotoviny	požadují ho zařadit do plochy: Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské - SV Odůvodnění: Pozemek s parc. číslem 2251, který se nachází v jižní okrajové části obce Drahnětice, je v současné době veden jako plochy smíšeného nezastavěného území - MN. Vzhledem k tomu, že je napojen na nezbytně nutnou dopravní a technickou infrastrukturu (pitná voda - funkční studna, zdroj elektrické energie), se domníváme, že by měl být pozemek zařazen do kategorie plochy smíšené obytné - SV. Dotčeným pozemkem prochází biokoridor, který bude vyčleněn při oddělení části pozemku. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
110.	Jana Maděrová Náměstí 109 391 33 Jistebnice	Žádost o doplnění návrhu územního plánu na parc. č. 1120/48 v k. ú. Jistebnice Žádám o doplnění návrhu územního plánu na parc. č. 1120/48 v k. ú. Jistebnice, zařazení výše uvedeného pozemku do zastavitelné plochy (bytová výstavba). Jedná se o proluku. Doplnění bylo ústně požadováno 15. 6. 2021 při veřejném představení návrhu územního plánu. K mému návrhu předneseném p. Urbánkem se při jednání připojil i zástupce vlastníka sousedního pozemku 1120/1 (pí. Punčochářová) V této souvislosti požaduji zároveň zmenšit ÚSES, BC na břeh rybníka Smolík. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Jedná se o pozemek, resp. proluku mezi stávajícím bytovým domem na východě a stávající zástavbou rodinných domů se zahradami na západě. K návrhu územního plánu projednávanému dle § 50 stavebního zákona byla podatelem uplatněna připomínka, které je v části požadující umožnění výstavby pro bydlení vyhověno – vymezena plocha bydlení – bydlení individuální. Současně v severní části pozemku bylo upraveno lokální biocentrum tak, aby obsahovalo pouze příbřežní porosty. Tato část pozemku zůstala součástí nezastavěného území.
111.	Aleš Malý Kaštanová 24 390 01 Tábor	Žádost k.ú. Orlov u Jistebnice, pozemek parc. č. 488/1, evidovaný jako trvalý travní porost, dle návrhu ÚP 05/2021 bude pozemek ZZ – zahrada zeleň!!!!!!!!!!!! Dle původního ÚP a pak dle zastavěného území bylo vždy zahrnuto do ploch bydlení, z toho důvodu jsou se o změnu ÚP 05/2021 nezajímali. A proto žádám o zahrnutí do ploch pro bydlení!!!!!!!!!!!!	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemek p. č. 488/1 k. ú. Drahnětice je součástí zastavěného území a tvoří souvislý celek s okolními budovami. Východní část pozemky je možné zahrnout do ploch smíšených obytných SV, západní cca ¼ zůstává vymezena jako plochy zeleně – zeleň – zahrady a sady. Umístění konkrétních záměrů včetně posouzení souladu s hodnotami území, bude probíhat v navazujících řízeních a podrobnějších dokumentacích.

		<i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
112.	GS TECHNIK spol. s r. o. Miroslav Kubec Orlov 15 391 33 Jistebnice	Zařazení pozemku do zastavitelného území Obracíme se na Vás se žádostí o zařazení pozemku 207/2 v k. ú. Orlov (nebo alespoň jeho části) do zastavitelného území v nově vznikajícím Územním plánu Města Jistebnice. Uvedený krok by nám umožnil do budoucna rozšíření výrobních prostor. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemek p. č. 207/2 k. ú. Orlov u Jistebnice představuje jedinou možnost plošného rozvoje sousední prosperující společnosti. V souladu s koncepcí rozvoje území je na tento pozemek směřována zastavitelná plocha pro rozvoj výroby a skladování.
113.	Ing. Luboš Fendrych Stružinec 5	Žádám vás o úpravu návrhu územního plánu - na jižní části pozemku p.č.56 k.ú, Orlov stávala roubená stodola, ze které je v současné době jen torzo - zbytek kamenných zdí a malé části trámů, které se již rozpadají. V návrhu je tento prostor stodoly i s přístupem vyznačen zeleně, přeměna této parcely na zahradu či louku není reálný, naopak mým zájmem je stodolu obnovit, nebo tento prostor využít pro menší hospodářské budovy, které budou sloužit pro potřeby našeho hospodářství, proto žádám o navrácení této části parcely do současného stavu, jak je označen na katastrální mapě a kterou jsem zvýraznil čárkovanou čarou. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. st. 56 k. ú. Orlov u Jistebnice je veden v katastru jako zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je umístění rodinný dům. Proto je možno na pozemku vymezit dle požadavku podatele plochu smíšenou obytnou SV.
114.	Petr Brouček Javoří 1 391 33 Jistebnice	Část pozemku p. č. 148/1 k. ú. Cunkov požaduji zařadit do SV, VZ. Na části pozemku bych rád vybudoval sklad pro hospodářské stroje, které používám k obhospodařování svých pozemků – budova o rozměrech 10 x 20. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE VYHOVUJE Pozemek p. č. 148/1 k. ú. Cunkov přímo navazuje na zemědělskou usedlost podatele připomínky, který uvádí potřebu vybudování budovy pro hospodářské stroje. Tato potřeba je zřejmá s ohledem na stávající využití pozemku. Vzhledem k vysokým hodnotám území je při povolování budovy dbát zvýšených požadavků na kvalitu řešení. Proto je možno na pozemku vymezit dle požadavku podatele plochu smíšenou obytnou SV.
115.	Václav Dolejší Plechov 1 391 33 Jistebnice	Požaduji na pozemcích 2025/2, 306, 2026/9, 2025/1 k. ú. Plechov zařadit od SV nebo VZ. Jsem soukromý zemědělec a v rámci rozvoje potřebuji místo k případné stavby hospodářského stavení. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Podatel v území dlouhodobě zemědělsky hospodaří. Možnost rozvoje jeho podnikání je relevantní a proto návrh územního plánu vymezil jižně od čp. 1 jak plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická stav (v jižní části již umístěna zemědělská

			stavba), tak zastavitelnou plochu pro další rozvoj. Podmínkou využití zastavitelné plochy je maximální výška zástavby 10 m, minimální podíl zeleně 30 %. Současně v odůvodnění územního plánu je doplněna informace, že pro plochu bude v navazujících řízeních požadováno posouzení z hlediska krajinného rázu.
116.	Maria Mulíková Kpt. Jaroše 24/6 390 03 Tábor	Požadavek na změnu plochy u p.č. 949/2 v k.ú. Chlum u Jistebnice z plochy AZ do plochy B nebo Re. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Rozlehlé správní území města je tvořeno zejména severně od centrálního sídla Jistebnice menšími sídelními celky, samotami, rekreačními lokalitami, solitérní zástavbou a dalšími urbanizovanými částmi krajiny. Asi půl kilometru jižně od sídla Chlum, pod hrází rybníka Kaplice, byla cihelna, na kterou se postupně živelně navázala nová zástavba se zahrádkovou kolonií a areálem správy a údržby silnic. Cílem územního plánu je stabilizace celé lokality se zaměřením na stávající využití včetně povolených staveb pro rodinnou rekreaci pod hrází rybníka. Rozvoj v lokalitě Kaplice je z hlediska uspořádání území nepřipustný. Dalším důvodem nerozvoje je absolutní absence veřejné infrastruktury. Pokud by byl rozvoj umožněn, byl by vytvořen neodůvodnitelný tlak na veřejné rozpočty. Snahou je zabránit další urbanizaci v lokalitě a předejít tak vytvoření nového sídelního útvaru ve správním území.
117.	Kroužil Josef V. Volfa 1335/33 České Budějovice	Pozemek p. č. 2709 k. ú. Božejovice - v budoucnu stavba rodinného domu venkovského stylu. S využitím okolního travního porostu jako zahrada, louka ve stylu ranch. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 2709 k. ú. Božejovice se nachází v části Božejovice nádraží. Severně od nádraží se nachází jak stávající zástavba pro bydlení, tak řešení územního plánu navrhuje rozvoj obytné funkce. Koncepční hranicí ve východním směru je silnice II/122. Dotčený pozemek se nachází až za touto hranicí. Navíc návrh územního plánu vymezuje dostatek ploch pro rozvoj bydlení. Dále je nutno poznamenat, že by se jednalo nejen o nový rozvojový směr, ale také o zásad do nového bloku orné půdy na kvalitních zemědělských půdách.
118.	Miroslav Novotný, Křivošín 8	Podávám připomínku k návrhu územního plánu zveřejněného dne 18. 5. 2021 na webové stránce Města Jistebnice.	PŘIPOMÍNCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE Pozemky p. č. 492/2 a 495/1 k. ú. Orlov u Jistebnice jsou vedeny

	391 33 Jistebnice	Připomínka se týká pozemku parc. č. 492/2 a 495/1 v k. ú. Orlov Pozemek je v návrhu uveden v ploše: ZZ požadují ho zařadit do plochy: SV Odůvodnění: Plánovaná výstava obytné budovy. Připojení sítí vede po mých pozemcích. \plánované vybudování přípojně komunikace na vozovku Orlov – Křivošín, také po mém pozemku. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemky tvoří souvislý celek se sousedními budovami. Severní část pozemku p. č. 492/2 a pozemek p. č. 495/1 jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných, zbylá část je vymezena jako plocha zahrady – plochy zeleně – zahrady a sady.
119.	Zbyněk Šmejkal, Makov 8 391 31 Dražice	Vážený pane, paní prosím o zvážení a zařazení našich pozemků na LV349, vzešlých z pozemkových úprav, do územního plánu. Mám tři děti a čtvrté přijde na svět v nejbližších dnech. Nejstarší dceři je deset let a rádi bychom pro děti měli stavební parcelu, vedle baráku bratra, směr na Třemešnou. Je téměř jisté, že do deseti let se územní plán měnit nebude a rád bych, aby děti měly možnost zakotvit a postavit si v Makově. Moc Vás prosím o zvážení návrhu, jsem si jistý, že další případný rodinný dům, vedle domu bratra nijak charakter obce nezmění, vhodnou výsadbou by se pohled od jihovýchodu příliš nezměnil a od jihu zůstane za domem bratra. Je zájmem nás všech, aby mladí měli kde bydlet, zůstávali na vesnici a nemuseli se stěhovat do měst. Dále prosím o zařazení části dvou parcel pro zemědělskou výstavbu. V Makově provozuji prvním rokem kompostárnu, kde odebíráím biologicky rozložitelný odpad mimo jiné i od Města Jistebnice. Stávající provoz malého zařízení kompostárny do 150ti tun na parc. č. 1325/3 je problémový z hlediska omezeného prostoru, který tudíž znemožňuje další rozvoj. Kompostárna se nachází v areálu ZD, jehož představitelům není zcela lhostejný zvýšený počet osob, pohybující se v areálu, na což již vznesli námitky. Stávající špatný asfaltový povrch také neumožňuje udržet okolí uklizené, řádně zametené. Při důslednějším kontaktu techniky s povrchem zde dochází k drobení podkladu, který je bohužel v majetku ZD a nemohu jej tedy nechat opravit, nebo naopak ničit. Kompostárna se také již nyní začíná jevit jako kapacitně nedostačující. Z tohoto důvodu zvažuji zřízení jednoho velkého zařízení na budoucí parc. č. 2701, nebo zřízení druhého malého zařízení na budoucí parc. č. 2740. Veškerý	PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE Předmětné pozemky navazují na rodinný dům čp. 40 na jihovýchodě Makova. Z hlediska uspořádání sídla je další rozvoj v návaznosti na tuto novodobější zástavbu možný. V návrhu pro veřejné projednání byla vymezena dostatečná plocha pro rozvoj bydlení. Po jejím vyčerpání je možno uvažovat o dalším pokračování rozvoje, který však bude nutné prověřit v rámci změny územního plánu. První lokalita jižnější navazuje na stávající fotbalové hřiště a plánovaný rozvoj funkce bydlení. Z hlediska uspořádání území je tak rozvoj funkce výroby a skladování nevhodný. Druhá lokalita navazuje na stávající zemědělský areál. Z tohoto pohledu by se jevil rozvoj jako možný, avšak jednalo by se o nový zásah do celistvého bloku kvalitní zemědělské půdy.

	kompost v současnosti používám na své zemědělské pozemky, v případě možnosti dalšího rozvoje by se ale nabízela možnost prodeje veřejnosti, čímž by došlo k tvorbě pracovní pozice a místní nabídky lokálního produktu v naší oblasti. Používání kompostu na zemědělské půdě je velmi vhodné ke zvyšování podílu organické hmoty v půdě, čímž dochází k lepšímu zadržování vody, zlepšuje se půdní struktura a celkově se zvyšuje půdní úrodnost. Veškerým těmto problémům musí dnešní zemědělec čelit a stávají se velmi prioritní. Pokud by někdo neznalý měl obavu o znečištění ovzduší pachem, tak určitě rovnou vysvětluji, že z kompostárny nejde zápach, jelikož se kompost v měsíčních intervalech překopává a provzdušňuje, nechová se tudíž jako hromada hnoje. Je to bezproblémový provoz a další argument proti této námitce je, že i když by někdy nějaký zápach vznikl, větry zde vanou v drtivé většině od západu, tudíž navržené lokality by ani znečišťovat ovzduší v obci nemohly. Kompost ale není hnojiště, jedná se opravdu o okolí nerušící provoz, jak už hlukem, nebo zápachem. K překopávání kompostu dochází cca 1x za měsíc po dobu max. jednoho pracovního dne. V pracovní době je většina občanů v práci, tudíž ani nemůže vznikat námitka ohledně hlukové zátěže. Jelikož ale v našem k.ú. (Makov u Jistebnice) se právě dokončují pozemkové úpravy, tak jsem veškeré návrhy zakreslil dle čísel z pozemkové úpravy, nikoliv dle aktuálního zákresu a číslování na katastru nemovitostí. Návrhy pozemků jsou již odsouhlasené a jedná se o finální podobu návrhu. Čísla z pozemkových úprav: p.č. 2720 B 2701 VZ 2746 VZ Vysvětlivky: VZ - pozemek určený pro zemědělskou výstavbu B - pozemek určený pro výstavbu k bydlení <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	
--	--	--

120.	Kotalíková Miroslava, Písecké předměstí 1304, 399 01 Milevsko	Připomínka se týká pozemku parc. č. 2235 v k. ú. Drahnětice Pozemek je v návrhu uveden v ploše: Plochy smíšené nezastavěného území - MN požadují ho zařadit do plochy: Plochy smíšené obytné - smíšené obytné venkovské - SV Odůvodnění: Pozemek s parc. číslem 2235, který se nachází v jižní okrajové části obce Drahnětice, je v současné době veden jako plochy smíšené nezastavěného území – MN. Vzhledem k tomu, že je napojen na nezbytně nutnou dopravní a technickou infrastrukturu domníváme se, že společně s pozemkem parc. č. 2251 by měl tvořit funkční celek obce navazující na zástavbu se zařazením pozemků do kategorie plochy smíšené obytné – SV. (připomínka sousedního pozemku byla podána dne 13. 7. 2021 –Žadatel – Ing. Tomáš Vrbka) <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 2235 k. ú. Drahnětice je situován jižně od sídla Drahnětice. Návrh územního plánu sídlo takto daleko směrem do krajiny sídlo nerozvíjí. Návrh územního plánu v sídle Drahnětice vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.
121.	Jana Bičíšťová Vlásenice 54	Požadují pozemek p. č. 677 k. ú. Vlásenice přesunout z ploch AZ do ploch SV. Pozemky byly původně na této louce vedeny jako plocha pro možnost výstavby. Rádi bychom na ploše 677 v budoucnu postavili obytný dům. <i>úplné znění připomínky je součástí spisu</i>	PŘIPOMÍNKE SE NEVYHOVUJE Pozemek p. č. 677 k. ú. Vlásenice je situován severně od sídla Vlásenice. Na sousedním pozemku p. č. 676, resp. jeho jižní části byl návrhem územního plánu umožněn rozvoj funkce bydlení. Pozemek p. č. 677 se nachází severněji a východněji od této zastavitelné plochy. Se zastavitelnou plochou nemá společnou hranici. Návrh územního plánu v sídle Vlásenice vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Další rozvoj v lokalitě by možnosti rozvoje bydlení v sídle nepřiměřeně navyšoval. Další zastavitelné plochy budou případnými změnami územního plánu vymezovány na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

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 města

.....
Mgr. Vladimír Mašek
místostarosta města