

# **ÚZEMNÍ PLÁN PÍŠŤANY**



## **ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1**

### **Záznam o účinnosti :**

- a) označení orgánu, který Změnu č.1 ÚP Píšťany vydal : Zastupitelstvo obce Píšťany
  - b) datum nabytí účinnosti poslední změny: 1
  - d) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :  
Iva Hyšplerová  
starosta obce Píšťany
- otisk úředního razítka :**

## **I. Obsah územního plánu Píšťany**

### **IA. Textová část :**

- a) Vymezení zastavěného území.....str.3
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.3
- c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch,  
ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.3
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....str.7
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek  
pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost  
krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání  
ložisek nerostných surovin.....str.8
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití  
s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového  
uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.9
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření,  
staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch  
pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.15
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství,  
pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.15
- i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....str.16
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území  
podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení  
a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.....str.16
- k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené  
grafické části.....str.16

### **IB. Grafická část**

- 1) Výkres základního členění území.....1 : 5.000
- 2) Hlavní výkres.....1 : 5.000
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5.000

## **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 31.12.2007, aktualizováno Změnou č.1 územního plánu Píšťany k 30.6.2017 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Píšťany.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou v souladu s příslušnými předpisy o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky. Vymezeny jsou tak 3 zastavěná území – vedle vlastního sídla s blokem zahrádek a rodinných domků nad železniční tratí dále rozsáhlý areál úpravny vody s autokempem a zařízení jezu na břehu Labe.

## **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Celé řešené území se nachází v CHKO České středohoří, konkrétní přírodní hodnoty území jsou vázány zejména na vodní tok řeky Labe a plochu jezera. Zároveň však jsou tyto hodnoty zásadní hrozbou z hlediska sídelního potenciálu – drtivá část zastavěného území leží ve vymezeném záplavovém území, části dokonce v jeho aktivní zóně.

Koncepce rozvoje obce Píšťany (viz Hlavní výkres) tak vychází z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, především pak ale z požadavku vymezení rozvojových ploch obce mimo území ohrožená povodní s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v těsném zázemí velkých měst Litoměřice a Lovosice. Prioritou návrhu je tedy vymezení nového rozvojového území do ploch, které nebyly zasaženy ani ničivou povodní v roce 2002, po realizaci protipovodňových opatření pak je navrženo využití proluk, resp. dostavba okrajové části plynule navazující na stávající zástavbu s určením pro převážně obytnou funkci. Návrhem ploch pro rekreaci resp. smíšenou funkci je také podpořen význam vodní plochy a její doprovodné zeleně jako rekreačního potenciálu nadmístního významu.

Změnou č.1 ÚP Píšťany jsou do územního plánu zařazeny změny využití ploch, případně nové přestavbové a zastavitelné plochy a to výhradně na základě uplatněných požadavků vlastníků.

## **c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistický návrh nového územního plánu Píšťany navazuje na zásady zakotvené v platném ÚPN-SÚ Velké Žernoseky, Žalhostice, Píšťany ve znění všech jeho změn, výraznou změnu však doznává urbanistická koncepce návrhu v důsledku povodně z roku 2002. Přestože jednou z priorit celkového urbanistického řešení jak původního, tak i nového ÚP Píšťany, je kontinuita vývoje sídelní struktury obce, návrhu dominuje vymezení rozvojových ploch pro novou výstavbu mimo záplavová území. Obnova stávající sídelní struktury, resp. dostavba proluk pro demolice je totiž jednoznačně podmíněna realizací finančně i územně technicky náročných protipovodňových opatření (viz grafická část), která je z hlediska časového těžko odhaditelná a obcí v zásadě neovlivnitelná.

Rozvoj sídla je navržen jednak jako regenerace stávajících ploch (P1-7), vycházející zejména z předcházející územně plánovací dokumentace a podmíněná realizací protipovodňových opatření - proto návrh ÚP Píšťany vymezuje nová zastavitelná území (Z3, Z4) pro obytnou resp. smíšenou funkci neovlivněná povodní a dále v kontaktu se stávající zástavbou území (Z1, Z2) a pro funkci bydlení a rekreaci. Zastavitelné území Z5 je vymezeno dle projektu malé vodní elektrárny na jezu na Labi.

Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z hlavního výkresu. Pro návrh není s ohledem na velikost sídla stanovena etapizace - ta však logicky vychází z výše uvedené podmínky využití pozemků uvnitř obce teprve po realizaci protipovodňových opatření. Jednotlivé zastavitelné plochy (Z1-Z5) a plochy přestavby (P1 – P7) jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Píšťany (viz výkres základního členění území č.1, hlavní výkres č.2 ) s následující specifikací :

### **Z1 - plochy bydlení**

- plocha pro 1 rodinný dům při stávající komunikaci navazuje na zastavěné území a je situována mimo záplavové území
- s ohledem na velikost plochy není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

### **Z2 - plochy rekreace**

- plocha pro kempink s kapacitou cca 40 míst a 10 stanů, 1RD, parkoviště
- podmínkou využití území je respektování ochranného pásma stávajícího vedení vysokého napětí
- s ohledem na výše uvedené a exponovanou polohu území vzhledem k obci i jezeru je podmínkou prověření územní studií

### **Z3 - plochy bydlení, smíšené**

- plochy pro bydlení resp. smíšenou funkci jako alternativa resp. 1.etapa k plochám přestavbovým (návrhové plochy dle původního ÚP), které jsou v záplavovém území
- plocha pro cca 40 domů nebyla dotčena ani záplavou 2002, omezena je ochrannými a bezpečnostními pásmy stávajících vedení inženýrských sítí, vnitřní obslužná komunikace, v jejímž profilu budou uloženy i potřebné inž. sítě, bude napojena na silnici III/24714
- s ohledem na rozsah návrhové plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie k ověření a lokalizaci dopravních staveb a tras technického vybavení území, v neposlední řadě proto, aby nedošlo spekulacemi ke znehodnocení nebo naopak k přetížení pozemků určených pro tuto výstavbu.

### **Z4 - plochy bydlení**

- plochy pro bydlení mimo záplavové území (dtto Z3) jsou omezeny ochrannými a bezpečnostními pásmy stávajících vedení inženýrských sítí, přiléhají ke stávající obslužné komunikaci, z níž budou i dopravně napojeny
- s ohledem na rozsah návrhové plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie k ověření a lokalizaci dopravních staveb a tras technického vybavení území, v neposlední řadě proto, aby nedošlo spekulacemi ke znehodnocení nebo naopak k přetížení pozemků určených pro tuto výstavbu.

### **P1 - plochy bydlení**

- plochy pro bydlení (cca 15 RD) uvnitř sídelního útvaru ve vymezeném zastavěném území (zahrádky), zahrnuté do ploch pro obytnou zástavbu již v předchozím územním plánu – nacházejí se však ve vymezeném záplavovém území a proto je pro jejich využití podmínkou realizace protipovodňových opatření
- s ohledem na rozsah a lokalizaci návrhové plochy je podmínkou pro její využití zpracování územní studie celého rozvojového území k ověření a lokalizaci dopravních staveb a tras technického vybavení území

### **P2, 3, 4 - plochy bydlení**

- plochy pro bydlení (cca 8 RD) ve vymezeném zastavěném území (zahrádky) jižně od jezera, zahrnuté do ploch pro obytnou zástavbu již v předchozím územním plánu – nacházejí se však ve vymezeném záplavovém území a proto je pro jejich využití podmínkou realizace protipovodňových opatření
- součástí plochy P2 je i část břehu jezera, navržená pro funkci rekreace (R2)
- návrhové plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací, odkud budou též napojeny na inženýrské sítě
- podmínkou pro využití území je respektování ochranného pásma venkovního vedení VN, v jehož koridoru je navržena plocha veřejného prostranství - zeleň

### **P5, 6, 7 - plochy bydlení**

- plochy pro bydlení (cca 10 RD) ve vymezeném zastavěném území při silnici III/24714, zahrnuté do ploch pro obytnou zástavbu již v předchozím územním plánu – nacházejí se však ve vymezeném záplavovém území a proto je pro jejich využití podmínkou realizace protipovodňových opatření
- návrhové plochy jsou přístupné výhradně ze stávající silnice III/24714, odkud budou též napojeny na inženýrské sítě – na pozemcích tedy bude situována jen jedna řada objektů a to na jejich severním okraji při stávající silnici
- podmínkou pro využití území je respektování ochranného resp. bezpečnostního pásma venkovního vedení VN a plynovodu

Změna č.1 ÚP Píšťany zahrnuje do zastavitelných či přestavbových ploch nové lokality výhradně na základě uplatněných požadavků vlastníků. Aktualizované hranice zastavěného území, přestavbové (P) a zastavitelné plochy (Z), vymezené Změnou č.1 ÚP Píšťany, jsou vyznačeny hranicí a indexy v grafické části, (číslo před lomítkem označuje pořadové číslo změny ÚP, číslo za lomítkem pak identifikační číslo lokality v rámci této změny) :

#### **P1/1 - lokalita 1/1**

- změna využití pozemků p.č.67/9 a 67/8, zahrady ve vymezeném zastavěném území, ze stávajícího zařazení jako zahrady (Z-Z) na zastavitelné plochy smíšené (SM-V) při stávající místní komunikaci, ze které bude napojena dopravně i na dostupné inž. sítě

#### **Z1/8 - lokalita 1/8**

- změna využití pozemku p.č.287, ostatní plocha mimo vymezené zastavěné území (ostrov), z ploch přírodních na plochy rekreace R2 (část) a R1 (část), přičemž podmínkou pro využití plochy R1 je zajištění likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou

#### **Z1/9 - lokalita 1/9**

- změna využití pozemků p.č.110/4 a 110/5, ostatní - manipulační plocha mimo vymezené zastavěné území, resp. změna podmínek využití plochy R2, spočívající v možnosti umístění staveb občanské vybavenosti sloužících stanovené funkci území při do držení všech limit využití území (o.p. VN, o.p. a bezp.p.VTL plynovodu, o.p. dráhy)

### **Lokalita 1/10**

- do zastavěného území (plochy R1) jsou zařazeny stavební parcely č.90 a č.115, zastavěná plocha a nádvoří, bez čísla popisného a bez čísla orientačního – jiná stavba, které jsou z hlediska limit zasaženy hranicí vymezeného záplavového území a jejichž využití je podmíněno zajištěním likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou, pozemek p.č.45/85, vodní nádrž přírodní mimo vymezené zastavěné území je ponechán v plochách R2

### **P1/12 - lokalita 1/12**

- změna využití pozemku p.č.45/16, ostatní plocha mimo vymezené zastavěné území z ploch vodních a vodohospodářských (DI-V) na plochu bydlení (OB1) a dále částí pozemků p.č.100/54, 100/55 a 100/56, vše orná půda, z ploch veřejných prostranství – zeleň (VP-Z) na plochu bydlení (OB1) s tím, že ve vymezeném záplavovém území není možno realizovat žádné stavby a opatření včetně oplocení. Součástí lokality je aktualizace využití pozemku p.č. 45/102, vodní plocha, vzhledem k jeho současnému využití z návrhu ploch vodních a vodohospodářských (DI-V) na stav.

### **P1/14 – lokalita 1/14**

- změna využití pozemku p.č.45/100, ostatní plocha mimo vymezené zastavěné území z ploch vodních a vodohospodářských (DI-V) na plochu bydlení (OB1) a dále částí pozemků p.č.100/23 a 100/34, vše orná půda, z ploch veřejných prostranství – zeleň (VP-Z) na plochu bydlení (OB1) s tím, že ve vymezeném záplavovém území není možno realizovat žádné stavby a opatření včetně oplocení. Součástí lokality je aktualizace využití pozemku p.č. 45/103, vodní plocha, vzhledem k jeho současnému využití z návrhu ploch vodních a vodohospodářských (DI-V) na stav.

### **Z1/15 - lokalita 1/15**

- aktualizace využití části pozemku mimo vymezené záplavové území p.č.30/2, orná půda mimo vymezené zastavěné území, z původního zařazení do ploch přírodních (P) na plochy zahrad (Z-Z) a části pozemku st.p.č.34 na plochu obytnou (OB)

### **Z1/16 - lokalita 1/16**

- změna využití pozemku p.č.27/5, orná půda mimo vymezené zastavěné území, ze stávajícího zařazení do ploch veřejného prostranství (VP) na zastavitelnou plochu obytnou (OB)

### **Z1/17 - lokalita 1/17**

- změna dopravního napojení jižní části zastavitelné plochy Z4, přiléhající k silnici III/24714, tj. změna plochy veřejného prostranství – zeleň (VP-Z) na zastavitelnou plochu obytnou (OB1), přičemž pro tuto plochu v ochranném pásmu VN a silnice je v podmínkách využití definována nepřípustnost staveb kromě dopravní a technické infrastruktury a oplocení

Ostatní funkční plochy (zejména plochy rekreace na březích či ostrovech jezera) jsou vymezeny mimo zastavěné i zastavitelné území a vedle rekreačního užívání stávajících ploch jsou jakékoli stavby na těchto plochách nepřípustné.

V návrhu je zakotvena regenerace jižního břehu jezera s likvidací neoprávněných staveb (maringotek), které znehodnocují krajinu jak svojí lokalizací na pohledově exponovaném břehu, příjezdy motorových vozidel po neexistujících komunikacích, tak i doplňkovými stavbami a zejména „produkcí“ divokých skládek v nejbližším okolí. Na tyto úpravy navazuje návrh revitalizace svažitých břehů Labe a zatravnění retenčních ploch podél Labe.

Součástí návrhu je i doplnění zcela chybějící sídelní zeleně – ta je nově vymezena jako plochy koridorů inž. sítí v zastavitelném území, resp. podél břehových hran jezera, které nejsou z hlediska bezpečnostního a hygienického vhodné ke koupání.

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování**

Koncepce dopravy vychází z koncové polohy obce – ukončení silnice III/24714 v katastru obce a tudíž její dlouhodobé stabilizace. Dopravní obsluha zastavěného území i ploch návrhových je pak přímo vázána na tuto silnici, kde se uvažuje pouze s doplněním chodníků. Návrh dále předpokládá rozšíření stávající komunikace vedoucí po východním okraji řešeného území (což se dotýká především sousedních katastrů), v řešeném území bude realizován přidružený pás pro chodník, případně zeleň a technickou vybavenost. Plochy navrhované zástavby jsou dopravně obsluhovány buď prostřednictvím stávajících komunikací, nebo nově navrhovanými komunikacemi.

Nároky na odstavná stání u individuální obytné i smíšené zástavby jsou a budou i nadále uspokojovány zásadně výstavbou garáží v rámci vlastních objektů či pozemků. Parkovací možnosti jsou rozmístěny podle svých potřeb po celém území a jejich koncentrace je samozřejmě ve vazbě na rekreační aktivity u jezera. Nově navrhovaná parkoviště pro tyto účely jsou v přímé vazbě na příjezdovou trasu silnice III/24714. Protože se jedná především o sezónní využívání, bude jejich povrch zatravněn.

Severovýchodní částí území vede významná cyklotrasa č.2 „Labská trasa“, která je vedena v trase silnice III/24714, od které se odklání severním směrem kde je vedena po stávající místní komunikaci po hranici řešeného území. V návrhu je tento systém doplněn o trasy obcházející jezero s využitím navrhované lávky přes vjezd do jezera s min. podjezdnou výškou 7,0 metrů od maximální plavební hladiny, další propojení je navrženo obnovením přivozu do Lovosic.

V řešeném území se předpokládá s úpravou Labské vodní cesty s vedením trasy v průpichu pravostranného oblouku kolem jezera, dále je uvažováno s ochranným přístavem na ploše jezera v návaznosti na stávající přístav, využívaný zejména pro rekreační účely.

Rozhodující nově vymezené rozvojové plochy se nacházejí vně záplavového území Q<sub>100</sub>, které bylo stanoveno rozhodnutím vodoprávního úřadu, pro plochy uvnitř zastavěného území je podmínkou jejich využití realizace navrhovaných protipovodňových opatření - kombinace protipovodňové hráze a mobilních stěn.

Zásobování pitnou vodou bude i nadále z veřejné vodovodní sítě v rámci Vodárenské soustavy severní Čechy, která umožňuje zásobování celého zastavěného území i návrhových ploch pitnou vodou s dostatečnou kapacitou. Zásobování rozvojových ploch bude provedeno napojením ze stávajících řadů (ze Žalhostic), nové řady budou ukládány zejména ve veřejném prostranství.

Koncepce dešťového odvodnění ve stávajícím zastavěném území včetně vymezených rozvojových ploch zůstane zachována, kombinace stávající dešťové kanalizace s vsakem v plochách je pro likvidaci dešťových vod funkční.

V sídle je realizována splašková kanalizace, kdy jednotlivé jsou gravitačně svedeny do čerpací stanice na břehu Labe, odkud jsou odpadní vody přičerpávány do výtlačného kanalizačního potrubí přivádějícího odpadní vody z Lovosic na Litoměřickou ČOV. Na tento systém budou napojeny rozvojové plochy uvnitř zastavěného území, nové rozvojové plochy na východním okraji katastru budou řešeny tlakovou kanalizací.

V lokalitách 1/8 a 1/10 Změny č.1 ÚP Píšťany je využití území možné pouze při zajištění likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou, což vzhledem k situování lokalit na ostrovech a sezónnímu využívání je problematické až neřešitelné.

Středotlaká plynovodní síť v obci je napájena z regulační stanice VTL/STL. Rozvojové plochy nacházející se v kontaktu se stávající zástavbou resp. při silnici od Žalhostic jsou napojitelné na stávající středotlaké plynovodní řady, rozvojové plochy Z3 a Z4 budou napojeny prostřednictvím dvou navrhovaných plynovodních větví napojených z řadu vedoucího v hlavní komunikaci.

Nové rozsáhlé rozvojové plochy Z3 a Z4 budou zásobovány elektrickou energií z nové distribuční trafostanice TSN 1, která je navržena jako kabelová a je napojena kabelovou smyčkou ze stávajícího sloupu vrchního vedení VN 22kV. Umístění trafostanice je v územním plánu navrženo cca v těžišti předpokládané spotřeby, k trafostanici musí být realizována příjezdová komunikace.

Koncepce nakládání s odpady bude v území zachována. V obci se provádí shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu na regionální skládku Úpohlavy a dále separovaný sběr odpadu. Nebezpečný odpad zneškodňuje k tomu oprávněná firma a ukládá ho mimo řešené území na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů Vrbičany.

V ÚP Píšťany nejsou navrhována žádná nová samostatná zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury ani další občanské vybavení komerčního charakteru vyjma integrace těchto funkcí v plochách smíšených obytných.

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání a to jak stávající, tak i nově navržené.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin**

S ohledem na své nesporné přírodní kvality se celé řešené území se nachází v CHKO České středohoří, krajina je charakteristická dominantním působením vodních ploch (47% výměry katastru tvoří vodní plochy). Navržené řešení respektuje prvky NR-R ÚSES, a to řeku Labe jako nadregionální biokoridor K10 „Stříbrný roh - Polabský luh“, zpřesněný umístěním osy vodní (vlastní vodní tok) a osy nivní (vymezená údolní niva a přilehlé svahy) a dále RBC 1277 „Píšťany“, zasahující do řešeného území okrajově z jihu. Pro řešené území nebyly v lokální úrovni ani v dřívější schválené územně plánovací dokumentaci vymezeny žádné prvky místního ÚSES. S ohledem na navrhované funkční využití území včetně technicko krajinářských protipovodňových opatření se s žádnými prvky místního ÚSES nepočítá.

Součástí návrhu je striktní regenerace jižního břehu jezera s likvidací neoprávněného užívání (maringotky, přístřešky, oplocení), které znehodnocují krajinu svojí lokalizací na pohledově exponovaném břehu. Na tyto úpravy navazuje návrh revitalizace svažitých břehů Labe, kde je třeba dále stabilizovat sesouvající se půdu např. navážkami a především je nutné kompletně revitalizovat přerostlé neudržované dřeviny v inundačních plochách podél Labe. V rozlivné ploše nad jezem je pak navrženo zatravnění retenčních ploch podél Labe s výlukou jakékoli zástavby.

Návrhem není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, cyklotrasy v území sledují stávající místní nebo účelové komunikace a jsou doplněny lávkami.



**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy změn a přestaveb (návrh - v grafice jsou odlišeny rastrem).

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č.2) :

**plochy bydlení (OB)**

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- bydlení v bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- veřejné stravování a ubytování
- obchodní zařízení
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- odstavná a parkovací stání
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- vedle staveb pro bydlení se připouští pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 30%

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy bydlení (OB1)**

a) převažující účel využití

- doplňkové plochy bydlení v rodinných domech

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- oplocení pozemků

d) podmínky prostorového uspořádání

- v lokalitách P1/12 a P1/14 ve vymezeném záplavovém území není možno realizovat žádné stavby a opatření včetně oplocení

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy smíšené obytné (SM-O)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro bydlení a umístění ostatních zařízení, která nenarušují užívání obytných staveb a nesnižují kvalitu prostředí
- b) přípustné
  - bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami
  - veřejné stravování a ubytování
  - obchodní zařízení
  - administrativa a veřejná správa
  - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
  - odstavná a parkovací stání
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
  - zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy rekreace (R1)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro rodinnou i hromadnou rekreaci s doplňkovými zařízeními občanské, technické a dopravní vybavenosti, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami
- b) přípustné
  - rekreační chaty, zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací+ 1 RD vlastníka či provozovatele plochy rekreace
  - veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky a pláže
  - zařízení občanského vybavení, která souvisí s rekreační funkcí území
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky prostorového uspořádání
  - výška objektů nepřekročí 1,5 NP a zastavitelnost pozemku 15%
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy rekreace (R2)**

- a) převažující účel využití
  - slouží pro hromadnou rekreaci na březích či ostrovech jezera, které jsou vymezeny zejména mimo zastavěné i zastavitelné území a jsou plochami nezastavitelnými
- b) přípustné
  - přírodní koupaliště, rekreační louky a pláže kde vedle rekreačního užívání stávajících ploch jsou jakékoli trvalé stavby na těchto plochách nepřípustné, výjimku mohou tvořit sezónní zařízení nestavebního charakteru (sociální zařízení, převlékárny, šatny apod.)
- c) podmíněně přípustné
  - sezónní zařízení nestavebního charakteru (sociální zařízení, převlékárny, šatny ap.)
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

- v lokalitách 1/8, 1/9 a 1/10 umístění staveb občanské vybavenosti sloužících stanovené funkci území za podmínky dodržení všech limit využití území (o.p. VN, o.p. a bezp.p.VTL plynovodu, o.p. dráhy, vymezené záplavové území) a zajištění likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou.

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy zemědělské - zahrady (Z-Z)**

a) převažující účel využití

- slouží pro rodinnou rekreaci formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií

b) přípustné

- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro individuální zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin apod. pro vlastní potřebu
- oplocení za účelem ochrany úrody
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- nové stavby zahradních domků pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou za podmínky umístění mimo vymezené záplavové území

d) podmínky prostorového uspořádání

- celková zastavěnost pozemku, do které se započítávají veškeré stavby a zpevněné plochy (např. terasy zastřešené i nezastřešené, cesty, chodníky, zpevněná parkovací stání apod.) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku nejvýše však 25 m<sup>2</sup>
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena některá z výše uvedených staveb, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba (rozhodující je stav KN k datu vydání Změny)
- výška případných nových objektů nepřekročí 5,0m od rostlého terénu, maximální výška okapové hrany vzhledem k rostlému terénu 3,0m, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0m

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- novostavby, nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících objektů, u kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizaci

### **plochy občanského vybavení - komerční zařízení (OV-K)**

a) převažující účel využití

- slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu

b) přípustné

- obchodní zařízení
- veřejné ubytování a stravování
- kulturní zařízení komerčního charakteru
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- ostatní bydlení

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy veřejných prostranství (VP)**

#### a) převažující účel využití

- slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná sídelní zeleň a další prostory přístupné bez omezení a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

#### b) přípustné

- ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná sídelní zeleň, dětská hřiště
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

#### c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání

#### d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy veřejných prostranství – zeleň (VP-Z)**

#### a) převažující účel využití

- slouží jako veřejná zeleň, parky a další sídelní zeleň přístupná bez omezení bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

#### b) přípustné

- veřejná zeleň, parky, doprovodná a izolační zeleň
- dětská hřiště
- komunikace, chodníky, veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

#### c) podmíněně přípustné

- parkoviště, odstavná stání

#### d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)**

#### a) převažující účel využití

- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu

#### b) přípustné

- silnice nadmístního významu a její součásti
- doprovodná a izolační zeleň
- odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky

#### c) podmíněně přípustné

- nezbytná zařízení technické infrastruktury
- čerpací stanice pohonných hmot

#### d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy dopravní infrastruktury vodní (DI-V)**

#### a) převažující účel využití

- plochy zahrnující pozemky vodních ploch, určené pro vodní cesty a souvisejících zařízení pro vodní dopravu

#### b) přípustné

- plochy splavných kanálů a zdymadel
- pozemky nábřeží pro vodní dopravu včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
- plochy přístavů, překladišť a zimovišť včetně ploch a budov provozních a správních
- plochy účelových zařízení pro lodní dopravu
- veřejné stravování a ubytování
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- odstavné a parkovací plochy

- c) podmíněně přípustné
  - plochy a zařízení pro sportovní účely, související s vodní dopravou
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy dopravní infrastruktury železniční (DI-Z)**

- a) převažující účel využití
  - plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy
- b) přípustné
  - plochy kolejíšť včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
  - plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
  - plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
  - doprovodná a izolační zeleň
  - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
  - odstavné a parkovací plochy
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy technické infrastruktury (TI)**

- a) převažující účel využití
  - umístění a rozvoj ploch a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu
- b) přípustné
  - zařízení technické infrastruktury
  - odstavné plochy a garáže
- c) podmíněně přípustné
  - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
  - zařízení výroby a služeb, vázících se k funkci technického vybavení
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy smíšené výrobní (SM-V)**

- a) převažující účel využití
  - umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým dopadem nevylučují možnost bydlení
- b) přípustné
  - zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
  - sklady a veřejné provozy a administrativa
  - obchodní, administrativní a správní budovy
  - veřejné stravování a ubytování
  - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
  - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
  - odstavná a parkovací stání
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - odstavné plochy a garáže
- c) podmíněně přípustné
  - zahradnictví
  - rodinné a bytové domy
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy vodní a vodohospodářské (VD)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
  - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
  - přemostění a lávky, stavidla a hráze, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
  - krmná zařízení pro chovné rybníky
  - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy zemědělské – orná půda (Z-O)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako produkční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
  - produkční plochy zemědělského půdního fondu v kultuře orná půda
  - účelové komunikace
  - izolační a doprovodná zeleň
  - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy, protipovodňová opatření, stoky
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - změny kultury
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti a to včetně jakýchkoliv staveb a opatření mimo stavby dopravní a technické infrastruktury uvedené v podmíněně přípustném využití

### **plochy zemědělské – trvalé travní porosty (Z-T)**

- a) převažující účel využití
  - slouží jako produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
  - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu v kultuře louky a pastviny, příp. ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
  - účelové komunikace
  - izolační a doprovodná zeleň
  - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy, protipovodňová opatření, stoky
- c) podmíněně přípustné
  - pouze nezbytná dopravní a technická infrastruktura
  - změny kultury
- d) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti a to včetně jakýchkoliv staveb a opatření mimo stavby dopravní a technické infrastruktury uvedené v podmíněně přípustném využití

### **plochy přírodní (P)**

- a) převažující účel využití
  - slouží k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást chráněných území přírody

- b) přípustné
  - trvalé travní porosty sloužící jako izolační a doprovodná zeleň s vysokou retenční schopností
  - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
  - nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

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

V samostatném výkrese č.3 ÚP Píšťany jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby s identifikačními indexy (vše v k.ú. Píšťany):

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel :

označení	druh	dotčené poz. parcely číslo v KN
D1	lávka pro pěší přes jezero	45/1
D2	cyklostezka	271/1, 271/3, 318/1, 311/1,14 302/2, 288/1,288/3, 289/1,2 45/1, 45/28, 100/58, 114/9, 114/5-7, 114/10-22
E	trafostanice	100/1

Plochy asanace území

V ÚP Píšťany se navrhuje asanace staveb resp. zařízení na jižním břehu jezera (viz grafická část), dále postupné likvidace zahrádek včetně zde vzniklých staveb a likvidace divokých skládek, často se zahrádkářskými koloniemi spojených. Dotčenými pozemkovými parcelami v k.ú. Píšťany jsou :

p.p.č. 339/4, 339/5, 44/27, 44/26, 44/25, 44/24, 44/23, 44/22, 44/21, 44/20, 44/19, 44/18, 44/17, 44/16, 44/15, 44/14, 44/13 a 44/5.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

V samostatném výkrese č.3 ÚP Píšťany jsou v katastrálním území Píšťany vymezeny tyto plochy, na které je uplatňováno i předkupní právo:

Plocha pro veřejně prospěšnou stavbou cyklostezky

<b>D2</b>	cyklostezka	271/1, 271/3, 318/1, 311/1,14 302/2 část, 288/1,3 (část), 289/1,2 45/1, 45/28, 100/58 (část), 114/9, 114/5-7, 114/10-22
-----------	-------------	---

**Předkupní právo: Obec Píšťany**

**i) Stanovení kompenzačních opatření  
(dle §50 odst.6 Stavebního zákona)**

Podle schváleného Zadání Změny č.1ÚP Píšťany nejsou stanoveny žádné požadavky na posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území, neboť v řešeném území se nevyskytují žádné evropsky významné lokality Natura 2000 ani ptačí oblasti, a proto žádná kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

Podmínkou pro využití ploch P1, Z2, Z3 a Z4 je zpracování územní studie pro celé tyto lokality, která prověří celkové urbanisticko - architektonické řešení v závislosti na řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury území.

Územní studie musí být zpracována jako podklad pro rozhodování v území před zahájením jakékoli výstavby či jiné investiční činnosti v území. Lhůta pro zpracování územní studie je stanovena na 7 let od nabytí účinnosti Změny č.1 ÚP Píšťany.

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

Územní plán Píšťany obsahuje celkem 16 stran A4 textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

- 1) výkres základního členění území.....1 : 5.000
- 2) hlavní výkres.....1 : 5.000
- 3) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5.000