

ÚZEMNÍ PLÁN ČEJETICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

a) správní orgán, který územní plán vydal:

zastupitelstvo obce Čejetice, usnesení č.49/2010 ze dne 22. července 2010

b) číslo jednací, datum vydání a nabytí účinnosti ÚP:

opatření obecné povahy č.1/2010, ze dne 22.července 2010

datum vydání: 22.července 2010

datum nabytí účinnosti: 25.srpna 2010

c) oprávněná osoba pořizovatele:

Pavel Zach, starosta obce
Obecní úřad Čejetice

Ing.Hana Roudnická
Kosmonautů 1262
386 01 Strakonice

otisk razítka:

ZPRACOVATEL:

ING.ARCH.ZDENĚK GOTTFRIED
NOVOHRADSKÁ 1
370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE

DATUM:

07/2010

OBEC ČEJETICE

V e ř e j n á v y h l á š k a

č. 1 /2010

Opatření obecné povahy

Zastupitelstvo obce Čejetice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst.4 stavebního zákona, §13 a přílohy vyhlášky č. 500/2006Sb.,o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a §§ 10, 11 a 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) po provedeném řízení podle §§ 50 - 53 stavebního zákona a podle §§ 171 – 174 správního řádu.

vydává

územní plán Čejetice

v souladu s § 54 stavebního zákona na základě usnesení č.49/2010 ze dne 22.7. 2010

OBSAH:

1. ÚZEMNÍ PLÁN

1.1. TEXTOVÁ ČÁST

- a) Vymezení zastavěného území ... str.4
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ... str.4
- c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ... str.4
 - c.1 – Urbanistická koncepce
 - c.2 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
 - c.3 – Systém sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování ... str.5
 - d.1 – Doprava
 - d.2 – Technická infrastruktura
 - d.3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství
- e) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů ... str.7
 - e.1 – Návrh uspořádání krajiny
 - e.2 – Územní systém ekologické stability
 - e.3 – Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi
 - e.4 – Koncepce rekreačního využívání krajiny
 - e.5 – Vymezení ploch pro dobývání nerostů
- f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití ... str.11
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ... str.17
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo ... str.18
- i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování ... str.18
- j) Počet listů a výkresů v grafické části ... str.18

1.2. GRAFICKÁ ČÁST

2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1. TEXTOVÁ ČÁST

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s politikou územního rozvoje ... str.19
- b) Údaje o splnění zadání ... str.23
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty a vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území ... str.26
- d) Výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ... str.34
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa ... str.34

2.2. GRAFICKÁ ČÁST

3. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

... str.41

3.1. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

3.2. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1.1. TEXTOVÁ ČÁST

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 06/2008
- zastavěné území je vymezeno na výkresu č.1 – Výkres základního členění a č.2 – Hlavní výkres

b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Obec Čejetice se skládá z 5 katastrálních území Čejetice, Sedlíkovice, Sudoměř, Mladějovice a Sedliště u Mladějovic. V katastrálních územích leží stejnojmenná sídla, která ve svém charakteru vytváří semknutou zástavbu, urbanisticky kompaktní s minimální zástavbou na odloučených plochách. Stavby jsou koncentrovány na malé ploše kolem centrálních veřejných prostranství. Ve vymezeném zastavěném území není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly eventuální potřebu pro lokální výstavbu. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nová zastavitelná území. Po obvodu zastavěných území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj. Kromě ploch pro obytnou výstavbu bylo úkolem umožnit realizaci podnikatelských záměrů, zejména v prostoru Čejetic kolem železnice.

Významnou roli v koncepci rozvoje obce drží ochrana kvalitních přírodních podmínek a ochrana zemědělského půdního fondu. Rozvoj obce se odehrává ve zlepšení dopravní a inženýrské infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách. Hlavními cíly ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C1) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce sleduje princip postupného rozvoje sídel v plochách navazujících na stávající zástavbu. Nejsou navrhovány lokality bez přímé návaznosti na rostlou strukturu zástavby. Ve všech sídlech jsou navrženy plochy smíšené obytné zejména v lokalitách přirozeně doplňujících urbanizovaný prostor. Navržená zástavba dotváří již zastavěné plochy do ucelených lokalit.

Územní plán stabilizuje dnešní zastavěné území obce. Pro potřeby bytového fondu lze využít také plochy uvnitř zastavěného území.

C2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vyznačil 27 zastavitelných ploch:

Z1 – SO – plochy smíšené obytné – Sedlíkovice.

– TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedlíkovice

- VP – plochy veřejných prostranství.

(Lokalita Z1 zahrnuje 3 plochy s rozdílným využitím.)

Z2 – SO – plochy smíšené obytné – mezi železniční tratí a Přeborovicemi

- VP – plochy veřejných prostranství

(Lokalita Z2 zahrnuje 2 plochy s rozdílným využitím.)

Z3 – VS – plochy výroby a skladování – Čejetice. Je zároveň plochou PZ-11 nadmístního významu podle ÚP VÚC

Z4 – SO – plochy smíšené obytné – jižně od železniční trati

- VS-F – plochy výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna

(Lokalita Z2 zahrnuje 2 plochy s rozdílným využitím.)

Z5 – Z9 - SO – plochy smíšené obytné – Čejetice

Z10 – VS – plochy výroby a skladování – Čejetice, vedle areálu zemědělského družstva

Z11 – R – plochy rekreace – Čejetice, severně od jezu Čejetice

Z12 – SO – plocha smíšená obytná – západní část Přeborovic
Z13, 14 – SO – plocha smíšená obytná – Sudoměř, západní okraj
Z15 – TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sudoměř
Z16 – SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z17 – TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Mladějovice
Z18 – SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z19 – SO – plocha smíšená obytná – Sedliště
Z20 – TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedliště
Z21 – SO – plocha smíšená obytná – jih Čejetic
Z22-24 – SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic
Z25 – DS – plocha silniční dopravy – silnice III.třídy
Z26 – SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z27 – OS – plocha občanské vybavenosti – sportovní zařízení - Čejetice

C3) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídlech se nachází většinou na centrálním prostranství kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Pro sídelní zeleň v obci není určena samostatná plocha a její prvky se budou realizovat v rámci plochy smíšené obytné a ploch veřejných prostranství.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH UMISŤOVÁNÍ

d.1) DOPRAVA

SILNIČNÍ

Z hlediska širších souvislostí je pro obec a její katastr důležitá blízkost silnice I/22 dostupná přes Cehnice. Řešeným územím probíhá stabilizovaná síť silnic III. třídy a místní komunikace. Územní plán nenavrhuje změny v trasách silnic III. třídy. Místní komunikace jsou navrženy v lokalitách zastavitelných území. Související dopravní infrastruktura je přípustná v rámci samotných ploch s rozdílným využitím. Plochy komunikací jsou v obci označeny jako plochy veřejných prostranství.

ŽELEZNIČNÍ

Územím prochází železniční trať České Budějovice – Plzeň se zastávkami Sudoměř a Čejetice. V návrhu je počítáno se zdvojkolejněním železniční tratě a tento záměr se promítá ve formě veřejně prospěšné stavby VPS-1 (D-32 přebírané z územního plánu VÚC Písecko-Strakonicko).

d.2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

d.2.1. Elektrická energie

Správním územím obce procházejí trasy vzdušného vedení VN 22 kV, 110 kV a 400 kV. V Čejeticích je malá vodní elektrárna.

Pro navržená zastavitelná území bude podle druhu stavebního záměru a podle rezerv v trafostanicích přivedeno elektrické vedení. Nové trasy VN 22 kV a trafostanice nejsou v územním plánu uvedeny.

Plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci technické infrastruktury.

d.2.2. Plyn

Území Čejetic není plynofikováno. Je navržen přívod STL plynovodu ze severního směru od Štěkně. Jeho trasa je zakreslena jako veřejně prospěšná stavba VPS-2 včetně koridoru technické infrastruktury. Trasa byla převzata z ÚP VÚC Písecko-Strakonicko. Jedná se o trasy P-24 a P-25. Předpokládáno je napojení sídel Čejetice, Sedlikovice a prodlouženou větví Sudoměř a Mladějovice.

d.2.3. Spoje a telekomunikace

Rozvojové lokality budou napojeny na stávající síť. Plochy s rozdílným využitím umožňují realizaci technické infrastruktury.

d.2.4. Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Vodním recipientem celého území obce Čejetice je řeka Otava se svými přítoky. Vodní plochy rybníků jsou v řešeném území významným krajinným prvkem.

V řešení územního plánu jsou zachovány stávající vodoteče a stávající vodní plochy v zástavbě i mimo zástavbu. V zástavbě je nutno z vodotečí odpojit stávající vyústění kanalizačních odpadů, u vodních ploch a vodotečí je vhodné doplňovat doprovodné zeleně.

Nejsou navrhovány nové vodní toky a vodní plochy. V plochách zemědělských, lesních a smíšených nezastavěného území připouští ÚP vytváření drobných vodních ploch do 0,5 ha.

- VODOVOD:

Plochy s rozdílným využitím umožňují budování nových vodovodních tras a další technické infrastruktury v území.

ČEJETICE

Obec je zásobena ze skupinového vodovodu Štěkeň-Čejetice-Nové Kestřany-Sudoměř. V navrhovaném období se předpokládá s využíváním stávajícího vodovodu.

SEDLÍKOVICE

Obec je zásobována pitnou vodou z vodovodu. V návrhu se předpokládá využívání stávajícího vodovodu.

SUDOMĚŘ

Pitná voda je přiváděna z vodovodní sítě z Čemeřic. V návrhu se předpokládá využívání stávajícího vodovodu.

MLADĚJOVICE

Obec má vodovod zásobený z vrtu jižně zástavby Mladějovice. Návrh předpokládá stávající využití vodovodu.

SEDLIŠTĚ

Objekty jsou zásobovány pitnou vodou z místních individuálních zdrojů. Tento způsob bude využíván i do budoucna.

- KANALIZACE:

Koncepce rozvoje kanalizace bude v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. Plochy s rozdílným využitím umožňují budování nových vodovodních tras a další technické infrastruktury v území.

ČEJETICE

V obci byla vybudována nová centrální čistírna odpadních vod. Na tuto čistírnu je napojena nová splašková kanalizace pro obec Čejetice a sídla Přeborovice. Kanalizace v zastavitelných plochách bude napojena na stávající kanalizační síť a ČOV

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

SEDLÍKOVICE

V Sedlíkovicích je vybudována pouze částečná jednotná kanalizace. Vodním recipientem je malá místní vodoteč, pravostranný přítok řeky Otavy. V severní části je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-3).

SUDOMĚŘ

Na východním okraji obce je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-4). Bude doplněna místní kanalizační sítí.

MLADĚJOVICE

Na severovýchodním okraji obce je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-5). Bude doplněna místní kanalizační sítí.

SEDLIŠTĚ

Na severním okraji obce je navržena plocha technické infrastruktury pro budoucí ČOV (VPS-6). Bude doplněna místní kanalizační sítí.

d.2.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Na koncepci pravidelného svozu komunálního odpadu, nebezpečného odpadu a velkoobjemového odpadu nejsou územním plánem navrhovány změny.

d.3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu. Územní plán umožňuje realizaci sportovních a rekreačních aktivit na plochách rekreace – Z11 – v Čejeticích. Požadavky na nová veřejná prostranství a další občanskou vybavenost nejsou.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

e.1) NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Území je oblast i místo krajinného rázu charakteristické pro typ harmonické zemědělské jihočeské krajiny, doplněné lesy, vodními toky a rybníky. Územní plán navrženým řešením nezasahuje do současného stavu krajiny. V případě biokoridorů navrhuje posílení přírodního prvku v území.

e.2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

K zajištění základního prostředí pro živé organismy a k udržení jejich druhové rozmanitosti byl zpracován generel územního systému ekologické stability (ÚSES) – autor Friedrich Praha 1998. Součástí ÚSES jsou všechny prvky, které se v území dochovaly, a které by měly být základním článkem jeho budoucí obnovy a rozvoje. Následující popisy se vztahují k výkresové části a popisují jednotlivé prvky ÚSES.

Generel ÚSES vymezil lokální biocentra, lokální biokoridory a interakční prvky. V území je jedno nadregionální biocentrum Řežabinec a nadregionální biokoridor Otava. Regionální prvky ÚSES v území nejsou.

Seznam nadregionálních biocenter v území:

Název skladebné části ÚSES: „Řežabinec“	Pořadové číslo v OG: NBC 37 (2)
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum nadregionální - částečně funkční	

Seznam nadregionálních biokoridorů v území:

Název skladebné části ÚSES: „Otava u Štěkně“	Pořadové číslo v OG: NBK 113 (78)
--	-----------------------------------

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální - částečně funkční, navržený
--

Název skladebné části ÚSES: „Otava pod Čejeticemi“	Pořadové číslo v OG: NBK 113 (79)
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální - částečně funkční, navržený	

Název skladebné části ÚSES: „Otava u Čejetic“	Pořadové číslo v OG: NBK 113(80)
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor nadregionální - částečně funkční, navržený	

Seznam lokálních biocenter v území:

Název skladebné části ÚSES: „U jezu“	Pořadové číslo v OG: LBC 286
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Virotín“	Pořadové číslo v OG: LBC 318
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Sv. Anna“	Pořadové číslo v OG: LBC 324
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Číšť“	Pořadové číslo v OG: LBC 325
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Mamušín“	Pořadové číslo v OG: LBC 327
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - funkční	

Název skladebné části ÚSES: „V remízu“	Pořadové číslo v OG: LBC 516
Funkce skladebné části ÚSES: Biocentrum lokální - funkční	

Seznam lokálních biokoridorů v území:

Název skladebné části ÚSES: „Virotín“	Pořadové číslo v OG: LBK 519
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční, navržený	

Název skladebné části ÚSES: „Na hlínách“	Pořadové číslo v OG: LBK 520
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční, navržený	

Název skladebné části ÚSES: „Zorkovický potok pod Jinínem“	Pořadové číslo v OG: LBK 523
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Zorkovický potok u Čejetic“	Pořadové číslo v OG: LBK 527
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „U třetiny“	Pořadové číslo v OG: LBK 528
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „Na kopaninách“	Pořadové číslo v OG: LBK 529
Funkce skladebné části ÚSES: Biokoridor lokální – navržený	

Seznam interakčních prvků v území:

Název skladebné části ÚSES: „Malý rybník“	Pořadové číslo v OG: IP 265
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

Název skladebné části ÚSES: „Kapelík“	Pořadové číslo v OG: LBK 266
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek - funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Pod Virotínem“	Pořadové číslo v OG: IP 268
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Pod Virotínem“	Pořadové číslo v OG: IP 269
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Velký u Drovského“	Pořadové číslo v OG: IP 271
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Výtržky“	Pořadové číslo v OG: IP 272
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Sv. Anna“	Pořadové číslo v OG: IP 273
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Obecní rybník“	Pořadové číslo v OG: IP 274
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „V jabloních“	Pořadové číslo v OG: IP 275
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „U hluboké cesty“	Pořadové číslo v OG: IP 276
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Jordánky“	Pořadové číslo v OG: IP 277
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Trnov, Starý a Nový rybník, Číšť“	Pořadové číslo v OG: IP 278
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Nad Trnovem“	Pořadové číslo v OG: IP 279
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „V luhu“	Pořadové číslo v OG: IP 280
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Nadlesný rybník a Nerabov“	Pořadové číslo v OG: IP 281
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „U hluboké cesty“	Pořadové číslo v OG: IP 282
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Na vrchu“	Pořadové číslo v OG: IP 283
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	
Název skladebné části ÚSES: „Číšť“	Pořadové číslo v OG: IP 285
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – funkční	

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

Název skladebné části ÚSES: „Celnický potok“	Pořadové číslo v OG: IP 288
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „U Mladějovic“	Pořadové číslo v OG: IP 289
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – částečně funkční	

Název skladebné části ÚSES: „U kamene“	Pořadové číslo v OG: IP 461
Funkce skladebné části ÚSES: Interakční prvek – navržený	

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

B-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, a pod., mimo činností podmíněných

e.3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. Způsob užívání krajiny se nemění, a tak územní plán ponechává systém cest v krajině v původním přirozeném stavu.

Protierozní opatření a prvky ochrany proti povodni v územním plánu navrženy nejsou.

e.4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V území je navržena rekreační plocha Z11. Stávající rekreační plochy s chatovými osadami zůstávají součástí krajiny.

e.5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Do severovýchodního cípu správního území – severovýchodně od Sudoměře – zasahuje chráněné ložiskové území – štěrkopisky. Dle registru map ložiskové ochrany je ložisko navrženo k odpisu. Do severozápadního cípu správního území – severozápadně od Přeborovic – okrajově zasahuje výhradní ložisko nerostných surovin-štěrkopisky.

V řešeném území se nevyskytují žádná poddolovaná a sesuvná území

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným funkčním využitím. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podminěčně přípustné, nepřípustné a regulační podmínky.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu Čejetice.

SO	- Plochy smíšené obytné
R	- Plochy rekreace
VP	- Plochy veřejných prostranství
OV	- Plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura
OS	- Plochy občanské vybavenosti – sportovní zařízení
OH	- Plochy občanské vybavenosti - hřbitov
DS	- Plochy silniční dopravy – silnice III. třídy
DM	- Plochy silniční dopravy – místní komunikace
DC	- Plochy silniční dopravy – polní a lesní cesty
DK	- Plochy silniční dopravy – cyklostezka
DŽ	- Plochy železniční dopravy
TI	- Plochy technické infrastruktury
VS	- Plochy výroby a skladování
VS-F	- Plochy výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna
W	- Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	- Plochy zemědělské
NL	- Plochy lesní
NS	- Plochy smíšené nezastavěného území

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- zemědělská a chovatelská činnost – za podmínky, že charakter činnosti nebude rušit přílehlou obytnou zástavbu.
- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity – za podmínky, že charakter činnosti nebude rušit přílehlou obytnou zástavbu a budou splněny zejména hygienické limity na hranici vlastního pozemku.
- pro parcely přiléhající k silnicím III. tříd bude nejpozději k územnímu řízení prokázáno, že hluk z dopravy nepřekračuje hlukové limity stanovené ve smyslu platných právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění.
- pro stavby v lokalitách Z4, Z6 a Z14, které budou zároveň zasahovat do ochranného pásma železnice, bude nejpozději k územnímu řízení prokázáno, že hluk z dopravy nepřekračuje hlukové limity stanovené ve smyslu platných právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění.

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- max. hladina zástavby: 2Np + podkroví

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- v navržených plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví. Zastavěná plocha pod objektem max. 100m².

REGULACE PRO LOKALITU Z11:

Plocha se nachází v povodňovém pásmu 100-leté vody řeky Otavy. Na ploše Z11 jsou přípustná pouze hřiště, tábořiště a rekreační plochy bez nadzemních objektů.

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky zejména sídelní zeleň

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

OV – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura

C) Podmínečně přípustné využití:

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Regulační podmínky:

- u objektů v režimu památkové ochrany, bude objemová a prostorová regulace stavební činnosti hodnocena individuálně složkovou památkové péče

OS – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky:

- v navržených sportovních plochách je umožněna výstavba budov do max. výšky 8m, zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy sportovního areálu.

OH – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – HŘBITOV

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro funkci pohřební a církevní

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Regulační podmínky:

- nestanovují se

DS - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-SILNICE III. TŘÍDY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice III. třídy

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DM - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DC - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-POLNÍ A LESNÍ CESTY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DK - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY-CYKLOSTEZKY

A) Hlavní využití:

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

- stavby a zařízení pozemních komunikací – cyklostezky

B) Přípustné využití:

- místní komunikace, polní a lesní cesty
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DŽ - PLOCHY ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Regulační podmínky: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) Hlavní využití:

- zajištění funkce čistírny odpadních vod, technická infrastruktura nadmístního významu

B) Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby, vysílač
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití

- Všechny druhy činností, které se neslučují s hlavní a přípustnou funkcí

E) Regulační podmínky:

Pro stavbu ČOV se nestanovují.

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro stavebnictví
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních.
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- služební a pohotovostní byty (plocha bytů max. 10% z plochy pozemku) – za podmínky dodržení limitů pro hluk
- stavby dílen učňovského školství

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

- zdravotnictví, vzdělávání a výchovy, hutnictví, chemii a těžké strojírenství, bydlení (kromě služebního bytu).

E) Regulační podmínky:

Max. výška objektů 12m

Max. 3 nadzemní podlaží

VS-F – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ-FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA

A) Hlavní využití:

- objekty a zařízení fotovoltaické elektrárny

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály, centra dopravních služeb, hutnictví, chemii a těžké strojírenství.

E) Regulační podmínky:

Max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

A) Hlavní využití

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

Činnosti k 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.

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, zatravněnými plochami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

A) Hlavní využití:

Zemědělské využití

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, související dopravní a technická infrastruktura

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, zatravněnými plochami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

NL - PLOCHY LESNÍ

A) Hlavní využití:

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství.

Související dopravní a technická infrastruktura.

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A) Hlavní využití:

Nezastavěné území s převažující přírodní složkou veřejné krajinné zeleně

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

Trasy inženýrských sítí, drobná krajinná architektura. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybolovných rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami (do 0,5ha).

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

E) Regulační podmínky – nestanovují se

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou umístěna graficky ve výkresu č.2 - HLAVNÍ VÝKRES, č. 3 – VPS, OPATŘENÍ A ASANACE a č.4 – KOORDINAČNÍ VÝKRES

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

V řešeném území je navrženo 7 veřejně prospěšných staveb:

VPS 1 – navržené zdvoukolejné železniční tratě České Budějovice – Plzeň. Převzato z ÚP VÚC Písecko – Strakonicko, kde je značeno jako D-32

VPS-2 – navržená trasa STL plynovodu. Převzato z ÚP VÚC Písecko – Strakonicko, kde je značeno jako P-24, P-25

VPS 3 – navržená ČOV – Sedlíkovice

VPS 4 – navržená ČOV – Sudoměř

VPS 5 – navržená ČOV – Mladějovice

VPS 6 – navržená ČOV – Sedliště

VPS 7 – navržená silnice mezi Přeborovicemi a železnicí – lokalita Z25

Územní plán navrhuje 4 veřejně prospěšná opatření:

VPO 1 a VPO 2 – jsou navržené části biokoridoru LBK 529, který se nachází severně od Mladějovic. VPO 3V ploše biokoridoru je nutno posílit přírodní složku zejména vzrostlé krajinné zeleně novou výsadbou.

Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stavby pro zajištění obrany státu v řešeném území navrhovány nejsou.

h) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro která je možno uplatnit předkupní právo v řešeném území nejsou.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Pro lokalitu Z7 je územním plánem předepsáno zpracování územní studie před vydáním prvního územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v lokalitě. Územní studie musí umístit plochu veřejného prostranství o rozloze min. 1000 m² v řešené ploše

j) POČET LISTŮ A VÝKRESŮ V GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část – 39 listů

Grafická část – 16 výkresů

1.2.Grafická část návrh

Výkres základního členění M 1: 5 000 část A, B, C 3 listy

Hlavní výkres M 1: 5 000 část A, B, C 3 listy

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5 000 část A, B, C 3 listy

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1. Textová část

a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM A S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Aa) Hlavní cíle řešení - důvody pro pořízení ÚPO

Územní plán obce Čejetice se zpracovává pro potřeby řešení aktuálních problémů obce a potřeby stanovení koncepce jejího dalšího rozvoje. V obci jsou zaznamenány požadavky na individuální bytovou výstavbu. Práce na ÚPD byly zahájeny v červenci 2008.

Výchozí požadavky a cíle byly formulovány na jednání se zástupci obce. Na konzultaci se zpracovatelem sestavili osnovu postupu prací a hrubou koncepci práce na ÚPD. Návrhové období územního plánu je rok 2025.

Obecným cílem řešení územního plánu obce je návrh ploch pro stavební rozvoj ve správním území obce Čejetice. Dále je cílem návrh technické infrastruktury, zejména umístění čistírny odpadních vod, návrh funkčního využití ploch v souladu s požadavky obce a návrh režimu funkčního využití vybraných lokalit přírodní složky řešeného území.

Ab) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu řešení nebo návrhu územního plánu obce

Pro obec Čejetice byl zpracován územní plán obce schválený v roce 2002. Zpracován byl projekční kanceláří A+U design, České Budějovice. Územní plán řešil správní území obce hlavním výkresem v měřítku 1:10000, v podrobnějším měřítku pouze sídlo Čejetice.

PODKLADY

- stávající územní plán z roku 2002
- územně analytické podklady, - mapa BPEJ
- základní mapa M 1:50000, - katastrální mapa 1:2880, - základní mapa M 1:5000
- podklady správců dálkových tras inženýrských sítí, - zpracovaný generel ÚSES
- statistické údaje ČSÚ, - hodnocení přírodního prostředí z publikace: BIOGEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ ČR

Ac) Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

Obec Čejetice je součástí okresu Strakonice, Jihočeský kraj.

Místním spádovým střediskem a zároveň regionálním centrem vyššího významu je město Strakonice, které je od Čejetic vzdáleno 10 km. Vzhledem ke krátké vzdálenosti není dostupnost služeb ve Strakonici obtížná. Spádovým centrem vyššího významu je taktéž okresní město Strakonice.

V obci Čejetice má sídlo obecní úřad. Kromě zastavěného území obce Čejetice se ve správním území nacházejí další sídla Sedlíkovice, Sudoměř, Mladějovice a Sedliště. U Čemeřic se nachází osada Přeborovice, která stavebně navazuje na sídlo Čejetice.

Správní území obce Čejetice se skládá z 5 katastrálních území Čejetice, Sedlíkovice, Sudoměř, Mladějovice a Sedliště.

Při provádění průzkumů a rozborů bylo stanoveno zastavěné území obce k datu 08/2008.

OBEC ČEJETICE

počet obyvatel celkem	905 osob
výměra území v ha	2 105 ha
nadmořská výška (m.n.m.)	377 m.n.m

Návrhem územního plánu se vazby na širší okolí nemění.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

ÚP JE V SOULADU S NÁVRHEM PÚR ČR:

- vyváženým návrhem ploch s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v řešeném území;
- vymezením ploch pro technickou infrastrukturu s jejich návrhem na zařazení do ploch veřejně prospěšné stavby vytváří v území podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury;
- minimálním zásahem do zastavěného území chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Tímto zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury řešeného území, struktury osídlení a jedinečnost krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice;
- při stanovování funkčního využití území a zastavitelných ploch byla zvážena jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel. Byla hledána vyvážená řešení ve spolupráci s místní samosprávou a dalšími uživateli území.
- územně plánovací dokumentace vydaná /schválená/ krajem je ÚP VÚC Písecko – Strakonicko /včetně dvou změn/.
- Tato aktualizovaná dokumentace je do doby vydání Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje závazná pro rozhodování v území.

Pro území Čejetic byla zpracována nadřazená dokumentace ÚP VÚC Písecko-Strakonicko (schválen), ÚP VÚC Jihočeského kraje (skončilo v konceptu) a ZÚR (zásady územního rozvoje) Jihočeského kraje – projednávání návrhu - dokumentace je považována za orientační, pro další fáze však závazná a nahrazující ÚP VÚC.

Z ÚP VÚC Písecko-Strakonicko je zpracována:

- a) veřejně prospěšná stavba - trasa STL plynovodu a koridor technické infrastruktury – P-24, P-25
- b) veřejně prospěšná stavba – D-32 – zdvojkolejnění železniční tratě Dívčice-Protivín-Strakonice-Horažďovice
- c) PZ-11 – rozvojové plochy nadmístního významu pro podnikání
- d) NBC-Řežabinec a NBK – Otava u Čejetic
Do územního plánu je zpracován generel ÚSES.

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Soulad s cíly územního plánování

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (odst.1, § 18 zákona c. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné zastavitelné území;
- návrhem rozvoje dopravní a technické infrastruktury;
- vytvořením podmínek pro rozvoj služeb a občanského vybavení na vymezených zastavitelných plochách i zastavěném území;
- stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce a jejího okolí;
- vymezením prvků místního územního systému ekologické stability včetně přípravy pro území k vyhlášení přírodního parku

Vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj celého správního území Čejetic, obce Čejetice i jejich dalších sídel Sedlíkovice, Sudoměř, Mladějovice a Sedliště a osady Přeborovice. Naplňuje požadavek souladu s cíly územního plánování.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

V území obce Čejetice je soulad s cíli územního plánování zajišťován důsledným respektováním ochranných pásem vodních toků, lesa a prvků Územního systému ekologické stability, do nichž není umísťována žádná výstavba. Ochrana historických hodnot je v územním plánu zabezpečena respektováním archeologických nálezů a nemovitých kulturních památek.

Soulad s úkoly územního plánování

- stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;
- ÚP prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území;
- urbanistickou koncepcí stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- koncepcí uspořádání krajiny je určení stabilizovaných ploch pro činnost hospodářskou i pro posílení ekologické stability území a vymezení ploch v návrhu pro základ venkovské krajiny v soudobých sociálně ekonomických podmínkách a s ohledem na důrazem na rekreační potenciál území;
- vymezením ploch s rozdílným způsobem využití vytváří v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof;
- stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, pro rekreační zázemí a využití ekonomického potenciálu území opírající se o hodnotný venkovský prostor s dobrými přírodními podmínkami danými rozmanitostí krajiny;
- vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;
- řešení ÚP uplatnilo poznatky z oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

Naplněním a realizací výše uvedených bodů naplňuje ÚP zákonné požadavky (§19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) na soulad Územního plánu Čejetice s úkoly územního plánování.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Z hlediska kulturních hodnot území je urbanistická koncepce řešení ÚP postavena na minimálním zásahu do stávající urbanistické struktury. Stávající hodnotné prvky v obci zůstávají ponechány.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Čejetice je zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a příslušných prováděcích vyhlášek, zvl. vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace, vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vyhl. č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. V plné míře je respektováno zadání územního plánu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Vyhodnocení stanovisek DO, ostatních připomínek

- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, České Budějovice, stanovisko ze dne 12.8.2009 č.j. SÚJB/OHČPZ/17759/2009 –souhlasí

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

- Obvodní báňský úřad Příbram, stanovisko ze dne 4.8.2009 č.j.1720/2009/07, -souhlasí
- Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje, územní odbor České Budějovice, stanovisko č.j.HSCB-429/ST-Kr-2009, ze dne 5.10.2009-souhlasí
- Pozemkový úřad Strakonice, vyjádření ze dne 13.8.2009 č.j. PÚ/584/2009 MH zasláno z hlediska komplexních pozemkových úprav – souhlasí
- Ministerstvo životního prostředí, odbor péče o krajinu, Praha 10, vyjádření ze dne 29.7. 2009, č.j. 510/5438/08-St a 58008/ENV/09-souhlasí
- Vojenská ubytovací stavební správa Pardubice č.j.5934 ÚP/2009-1420/ÚSNI dne 5.8.2009-souhlasí
- Ministerstvo zdravotnictví ČR č.j.MZDR 7566/09-328/INV-1898 dne 30.7.2009-souhlasí

- KHS Jihočeského kraje, České Budějovice – stanovisko č.j. KHSCB6206/09/HOK.ST, ze dne 29.9.2009, stanovisko a závazný podklad z hlediska souladu návrhu zadání s požadavky předpisů v oblasti veřejného zdraví souhlasí
- 1.Bude vyřešen konflikt mezi železnicí a plochami určenými k bydlení/např. plochy podmínečně vhodné/.
- 2.V dokumentaci budou citovány platné právní předpisy/ vyhláška č.268/2009 Sb. Technických požadavcích na stavby na místo zrušené vyhlášky č.137/1998 Sb.
- 3.Služební bydlení a ubytování bude zřizováno jen v případě, že jejich umístění bude řešeno tak, aby byly splněny hygienické limity pro hluk.
- KÚ – Odbor životního prostředí,zemědělství a lesnictví Jihočeského kraje v Českých Budějovicích, stanovisko ze dne 25.9.2009, č.j. KUJCK/25080/2009/OZZL/3-Se
- Souhlasí, s předloženým návrhem ÚP Čejetice v celkovém rozsahu: 29,50 ha s předpokládaným záborem ZPF:29,50 ha, největší plochou v předloženém ÚP je lokalita č.Z3 jižně pod tratí Přeborovice-Čejetice o výměře 9,45 ha.Může se uvažovat o umístění fotovoltaické elektrárny v rámci navržené výrobní plochy. Dojde-li tímto návrhem k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti a podmáčení objektů.

- Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, stanovisko ze dne 8.9.2009, č.j. ŽP/2202/3976/09/JBr,
 - **z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č.218/2004 Sb., - bez požadavku**
 - **Vyjádření dle § 18 zákona č.254/2001 Sb. o vodách** – Záplavová území drobných vodních toků nejsou stanovena, ale ve skutečnosti existují, doporučujeme omezit užívání pozemků v souladu s § 67 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (vodní zákon) a omezit zřizování staveb v bezprostřední blízkosti toku (6m od břehové čáry) tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků.
 - Doporučujeme zahrnout do územního plánu návrhy řešení ke zlepšení erozní odolnosti, zamezení odnosu půdy, s návrhem záchytných stok pro svedení přívalových dešťů.
 - **Stanovisko dle § 79 odst. 1 písm. j) zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech**
 - V návrhu pro zpracování územního plánu obce musí být uveden způsob třídění využitelných složek komunálního odpadu (např. papír, sklo,plast,kov) včetně svozu směsného komunálního odpadu. Nesmí chybět uvedení způsobu nakládání s velkoobjemovým a nebezpečným odpadem (mobilní svoz NO minimálně 2x za rok).
 - Kapitola týkající se odpadového hospodářství musí být v souladu s platnými právními předpisy v odpadovém hospodářství. Způsob zajištění povinnosti obce je stanovena v § 17 zákona o odpadech v platném znění.V projektové dokumentaci doporučujeme určit (řešit volbu) místa pro umístění shromažďovacích prostředků (nádob) na separovaný případně komunální odpad.
 - **Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích**
 - Upozorňujeme, že návrhy územních plánů mají být vydávány v souladu s Oblastními plány rozvoje lesa (www.uhul.cz-mapy-oblastni plán rozvoje lesa
- Správa železniční dopravní cesty, odbor koncepce a strategie, Praha 1, stanovisko ze dne 30.9.2009, č.j. 40663/42/09-OKS, Za předpokladu respektování našeho stanoviska k návrhu zadání územně plánovací dokumentace, zasláného dopisem č.j. 51635/14/08-OKS ze dne 6.1.2009, nemáme k návrhu územního plánu Čejetice žádných dalších zásadních připomínek.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha, stanovisko ze dne 18.8.2009, č.j. 28523/2009/05100 - S návrhem ÚP obce souhlasíme pouze za předpokladu, že tato dokumentace respektuje zákon č.44/1988 Sb.
- Dosud netěženého výhradního ložiska šterkopísků Sudoměř-Štekeň č.lož. 3 088500, dále č. lož. 3 139400, s chráněným ložiskovým územím stejného názvu.(Těžební organizací obou výše,

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

- uvedených ložisek je firma Hanson ČR,a.s., Veselí nad Lužnicí).
- Dále upozorňujeme na nezrušené chráněné ložiskové území již vytěženého ložiska cihlářské suroviny Čejetice“. Č. lož. 5 138800.

b) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu bylo vypracováno a schváleno 12.2. 2009. Návrh územního plánu je zpracován podle požadavků a přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. Požadavky ze zadání jsou do územního plánu zapracovány.

Zadání je řešením návrhu Územního plánu Čejetic plně respektováno a tedy stanovené požadavky jsou splněny.

Požadavky ze zadání a jejich splnění:

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů **splněny**
Pro řešení území nevyplývají žádné podmínky z dokumentu Politika územního rozvoje České republiky. Z hlediska vymezení oblastí se specifickými hodnotami a specifickými problémy (specifické oblasti). Řešené území se nenachází v žádné z vymezených oblastí. Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury. V řešeném území není umístěn žádný koridor ani žádná plocha technické infrastruktury.

Z ÚPVÚC Písecko-Strakonicko byly ÚPD respektovány vyplývají vstupy do územního plánu Čejetice. V území se nachází nadregionální prvky ÚSES, konkrétně nadregionální biocentrum (NBC Řežabinec) a nadregionální biokoridor (NBK Otava). Dále je na území navržena rozvojová plocha nadmístního významu pro podnikání (PZ-11). Z ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury se na území nachází koridor pro zdvojkolejnění železniční tratě Dívčice-Protivín-Strakonice-Horažďovice (D-32) a koridor trasy technické infrastruktury- středotlaký plynovod (P-24, P-25). Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou výše popsány P-24, P-25, D-32.

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů byly respektovány
ÚP respektuje plochy výroby stávající zemědělské areály, plochy občanského vybavení zařízení: obecní úřad, veřejná knihovna, mateřská škola, kulturní dům, kostel, hřbitov, hřiště.
V řešeném území se vyskytuje navrhovaná krajinná památková zóna Štěkeňsko. Respektuje nemovitě kulturní památky v k.ú. Čejetice, k.ú. Přeborovice, k.ú. Sudoměř, k.ú. Mladějovice, kostel svatého Havla, boží muka (u rybníka), venkovská usedlost čp.8, 9 a 11, kaplička - náves, boží muka - 4m kamenný kříž, rýžoviště – sejpy – západní okraj sídla, tvrz čp.15, kaple sv. Jana Nepomuckého náves, pomník Žižkův, bojiště bitvy u Sudoměře u rybníka Škaredého, měšťanský dům čp.80, archeologická národní kulturní památka – k.ú. Sudoměř, k.ú. Mladějovice, rýžoviště zlata.
Respektuje územní systém ekologické stability nadregionální biokoridor, nadregionální biocentrum, přírodní rezervace včetně ochranného pásma PR Míchov v k.ú. Sedliště, památný strom včetně ochranného pásma Mladějovický dub - k.ú. Mladějovice (na hrázi rybníka Mlýnského), Břeňkův dub (při okraji Bažantnice), „Dvojčata“ – dva duby (při okrajích technickéhovodního zařízení).
Respektuje vodní zdroj Sedlíkovice, vodní zdroje Mladějovice, vodní zdroje (studna, vrt) + OP I. a II. stupně, úpravnu vody, vodojem bez OP
V řešeném území se vyskytuje vyhlášené záplavové území řeky Otavy. Je respektováno ložisko nerostných surovin -Ložisko šterkopísku „Sudoměř-Štěkeň“, vodovodní síť vč. ochranného pásma, skupinový vodovod Štěkeň-Čejetice-Nové Kestřany-Sudoměř, zásobovací gravitační řady, hydranty, Mladějovice vrt, čistírna odpadních vod v obci.
Respektuje nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy vč. ochranného pásma vzdušné vedení elektrické energie 400kV - k.ú. Sedlíkovice, k.ú. Mladějovice, vzdušné vedení elektrické energie 110kV- k.ú. Čejetice, vzdušné vedení elektrické energie 22kV – celé správní území, silnici III/1407, silnici III/1408, silnici III/1409, silnici III/1349, silnici III/14010, železniční trať České Budějovice - Plzeň

e) požadavky na rozvoj území obce **byly splněny**
Hodnoty území jsou ÚPD chráněny a rozvíjeny. Byly splněny základní podmínky rozvoje obce: ve volné krajině byl zpracován a je součástí ÚPD.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

- Návrh hospodárného využití území za podmínky ochrany nezastavěného území
 - Návrh plánu místního systému ekologické stability
 - Podpora zemědělského využívání krajiny ve funkci údržby kulturní krajiny
 - Podpora rekreačního a turistického využívání krajiny
- v sídle ÚPD plně respektuje
- Podpora funkce bydlení na vytipovaných plochách
 - Obnova a opětovné využívání devastovaných ploch uvnitř sídla
 - Podpora vzniku nových aktivit
 - Podpora jedinečnosti a atraktivity
 - Návrh ploch pro využívání volného času, sport a rekreaci

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) Byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití za účelem stanovení územních podmínek pro bezkolizní a účelnou funkčnost celého území s vyloučením či omezením střetů a pro stanovení ochrany veřejných zájmů včetně chránění veřejných prostranství a veřejných komunikací.

Dále byly vymezeny plochy s rozlišením podle významu. Vymezení ploch bylo provedeno, s ohledem na charakter území, v souladu s cíli územního plánování. Je respektována urbanistická struktura sídla a ta je vhodně doplněna tak, že je respektováno současné měřítko nejenom zastavěného a zastavitelného, ale celého území obce. Je zachován a posílen současný plynulý přechod zastavěného území do volné krajiny. Je zachována kompaktnost a celistvost sídla.

Jedním z cílů řešení územního plánu je podpořit hodnotu krajinného rázu řešeného území.

Pro novou zástavbu byly přednostně vybrány stávající proluky, nevyužitá pozemky uvnitř sídla a dále pozemky podél komunikací na okrajích sídla. Plochy pro bydlení v bytových domech a pro řadové rodinné domy nebyly v návrhu uvažovány.

Územním plánem je vymezeno zastavěné území obce.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury a požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území **byly splněny.**

V ÚP byl splněn požadavek zadání dodržet potřebu dostatečné šířky místních komunikací, zejména tam, kde stávající komunikací budou dopravně napojeny navrhované zastavitelné plochy. Cílem bylo podpořit propustnost krajiny i zastavěného území, Obnova původních a ochrana existujících místních cest v krajině včetně alejí, zachování, případně rozšíření pěších propojení v zastavěném území včetně návaznosti do volné krajiny.

Požadavky vybudování nové a využití stávající vodovodní a kanalizační sítě spolu s ČOV byly ÚP respektovány a v jednotlivých osadách navrženo řešení.

V rámci řešení ÚP byla zpracována energetická bilance navrhovaného rozvoje.

Na území se nachází VVN sítě. 400 kV, 110 kV. ÚP bude respektovat tyto sítě včetně ochranných pásem. V rámci řešení ÚP bylo rozhodnuto o návrhu koncepce zabezpečení vytápění.

V ÚP je uveden způsob třídění využitelných složek komunálního odpadu včetně svozu směšného komunálního odpadu, způsob nakládání s velkoobjemovým a nebezpečným odpadem. Kapitola, týkající se odpadového hospodářství je v souladu s platnými právními předpisy.

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, byla splněny, protože **Řešením nebyly porušeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.**

Kulturní památky uvedené, ale také ostatní hodnotné stavby (drobná sakrální architektura) a prostory nejsou negativně dotčeny řešením územního plánu.

Byly navrženy regulativy zohledňující nejenom přímé sousedství památkově chráněných objektů, ale také jejich eventuelní pohledové zastínění apod.

ÚP jsou zachovány přírodní hodnoty území, územního systému ekologické stability s navrženými skladebnými prvky ÚSES, včetně interakčních prvků je součástí ÚP. Bylo respektováno, že řešené katastrální území se nachází v ploše, která je ÚTP NR a R ÚSES ČR vymezena pro skladebnou část NR ÚSES, a to ochranné pásmo neregionálního biokoridoru K 113 s probíhající osou nivní a v ose vodní a v oblasti nadregionálního biocentra 37 Řežabinec.

Při umísťování zastavitelných ploch byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Návrhem nebyly porušeny vodohospodářské podmínky v území. Řešením ÚP nebyly narušeny současné civilizační hodnoty, ani ty civilizační hodnoty týkající se environmentálních hodnot.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace byly uplatněny. Řešením územního plánu je v řešeném území navrženo 7 veřejně prospěšných staveb, 4 veřejně prospěšná opatření. Další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a stavby pro zajištění obrany státu v řešeném území navrhovány nejsou.

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro která je možno uplatnit předkupní právo v řešeném území nejsou.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) požadavky zadání **prověřeny a zapracovány** do návrhu. Byly respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývajících ze zákona a z krajského programu snižování emisí tak, tak že pro dané území je dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

V území nejsou připuštěny činnosti vedoucí ke zhoršení kvality ovzduší.

V území nejsou připuštěny činnosti vedoucí k nadlimitní hlukové zátěži.

Součástí ÚP jsou regulativa, která respektují podmínky ochrany před hlukovou zátěží a podmínky DO - Pro nově navrhované stavby, které mohou být zdrojem hluku, budou povoleny jen v případě, že bude prokázáno, že hluk šířící se z těchto staveb nepřekračuje hyg. limity hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb, v chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném venkovním prostoru – bude stanoveno v dalším stupni ÚPD kdo a kdy prokáže dodržení výše uvedených limitů.

V ÚPD bylo prokázáno pro plochy navržené pro bydlení nebo jejich části, které mají charakter chráněného venkovního prostoru, nebo s možností výstavby objektů s chráněným venkovním prostorem které sousedí se zdroji hluku, že na nich nebudou překročeny hygienické limity hluku, zejména hluk z provozu komunikací III.třídy a železnice.

Z hlediska koncepce a výhledu železniční dopravní cesty a železniční infrastruktury – v řešeném území je připravována modernizace traťového úseku ČB-Plzeň. Navržené zastavitelné plochy bydlení jsou situovány mimo ochranné pásmo dráhy, výstavba objektů k trvalému bydlení není doporučována. Plochy pro občanské vybavení, sport a rekreaci, dopravní a technickou infrastrukturu nekolidují s obvodem a ochranným pásmem dráhy dle zákona č. 266/1994 Sb. a vyhlášky č.177/1995 Sb.

Je respektováno registrované chráněného ložiskového území cihlářské suroviny s názvem „Čejetice“, výhradní ložisko a chráněné ložiskové území štěrkopisky a zlato kov s názvem „Sudoměř-Štěkeň“ při zpracování ÚP.

Byla prověřena možnost eliminace negativního účinku srážkových vod prostřednictvím Zorkovického a Cehnického potoka, v ÚP navrženo řešení.

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území **byly splněny**, jednalo se zejména o respektování plochy zamýšlené pro zástavbu (zastavitelné), které jsou problematické z urbanistického hlediska nebo vyžadují specifický režim regulativů, plochy zamýšlené pro zástavbu, které vyžadují specifické regulativy, tzn. jsou primárně limitovány stávajícími limity, plochy pro zástavbu v konfrontaci s kvalitními zemědělskými půdami vč. ploch s vloženými investicemi do půdy, plochy pro zástavbu se ztíženým, dopravním napojením, zejména parametry stávajících komunikací, plochy pro sportovní a volnočasové aktivity, koridor pro zdvojkolejnění železniční trati, prověření možností odstranění směrových a šířkových dopravních závad zejména na silnicích III.třídy v průtazích sídly, prověření možnosti a potřeb obnovy původních cest v krajině za účelem zajištění propustnosti krajiny, doplnění funkčnosti ÚSES formou interakčních prvků (aleje, doprovodná zeleň) a v neposlední řadě estetické působivosti, úpravy na vodních tocích (Zorkovický potok a Cehnický) s protipovonovými účinky, doplnění prvků a částí prvků ÚSES, výstavba dopravní a technické infrastruktury místního významu

j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose. **Z hlediska sídelní struktury oblasti nevyplývají pro navrhovaná řešení žádné úkoly.**

k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií vzešly v průběhu pořizování ÚP - Pro lokalitu Z7 je územním plánem předepsáno zpracování územní studie před vydáním prvního územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v lokalitě. Územní studie musí umístit plochu veřejného prostranství o rozloze min. 1000 m² v řešené ploše

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, **vzhledem k velikosti a poloze řešeného území nebylo požadováno.**

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast **vzhledem k velikosti a poloze řešeného území nebylo požadováno.**

n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant **nebylo požadováno.**

o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení **byly splněny. Zpracování konceptu nevyplývalo z projednávaného zadání.**

c) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY A VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Návrh územního plánu vymezuje a stabilizuje hranici zastavěného území obce. V zadání bylo požadováno, aby byly navrhovány nové plochy na rozšiřování výstavby a pro rozvoj obce. Tento základní požadavek územní plán splnil. Dále bylo požadováno navrhnout ČOV a trasy inženýrských sítí.

Územní plán neobsahoval varianty a nebylo nutno posuzovat rozdílná řešení s odůvodněním jejich vhodnosti.

Výchozí podklady i informace jsou popsány v následujících kapitolách:

c1 – CELKOVÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešené území leží východně cca 10km od okresního města Strakonice. Krajina je spíše rovinatá s množstvím rybníků a drobných vodních ploch, mírně vlněná s lesními porosty a drobnými vodními toky. Hlavním recipientem území je řeka Otava, která teče po severní hranici řešeného území. Výškovou dominantou je vrch Virotín (497 m.n.m.). Převážně zemědělská krajina je maximálně využívána ve své rovinaté části. Kolem vodotečí jsou porosty krajinné zeleně. Lesní porosty se nacházejí zejména kolem Virotína, v Čišti, Bažantnice a hlavně Míchov, kde je i stejnojmenná přírodní rezervace.

c2 – VÝVOJ A HISTORIE OBCE, URBANISTICKÁ STRUKTURA

Historie obce ČEJETICE

Území Čejetic a jeho okolí bylo osídleno již v předhistorické době (800-3000 př.n.l.) z této doby (mezolit, eneolit) pochází nedaleké sídliště o výměře asi 1700m² při železniční trati směrem na Strakonice. Byly zde nalezeny pozůstatky několika mohylových pohřebišť z doby haštalské.

K dalším archeologickým památkám patří sejpy, neboli hrabata, které vznikly ve středověku při rýžování zlata na Otavě navršením propraného materiálu obsahujícího drobné plíšky a zrnka zlata. Počátky a historie výroby v Čemeřicích souvisí s využíváním mechanické energie toku řeky Otavy.

Původní poměrně kompaktní zástavba ve formě drobnějších zemědělských usedlostí je situována okolo vodoteče Zorkovického potoka. Dominantní úlohu na mírném návrší má kostel sv. Havla s přilehlým hřbitovem.

Novodobá zástavba RD v Čejeticích se rozvinula zejména okolo silnice na Štěkeň a Strakonice. Na JZ konci je malá skupina bytových a řadových domů. V místní části Přeborovice je původní zástavba soustředěna na pravém břehu Otavy, v poměrně kompaktním seskupení okolo kapličky na návsi.

Osada Mladějovice vznikla nedaleko zaniklé slovanské osady. Převážná část zástavby je tvořena původními zemědělskými usedlostmi okolo silnice. Poměrně cennou památkou vesnické architektury je pozdně gotický špýchar. Severně od obce (lokality „V Močidlech“) se rozkládá archeologická NKP pravěké a středověké rýžoviště zlata s tzv. pahrbky. Severovýchodně od obce se nachází památkově chráněný areál Žižkova bojiště s monumentální 16m vysokou sochou Jana Žižky.

Další osada Sedliště si zachovala zcela původní venkovský charakter.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

Část obce Sedlíkovice leží u silnice směrem na Strakonice a je tvořena převážně původními zemědělskými usedlostmi soustředěnými okolo nepřilíš zřetelně formovaného návěsného prostoru. Osada Sudoměř se nachází východně od Čemeřic při silnici na Písek. Sestává převážně z původních zemědělských usedlostí. V blízkosti řeky Otavy směrem na Čejetice se nachází archeologická NKP – tzv. sejpy pro rýžování zlata. Jihovýchodně od Sudoměře je přístup k pomníku Žižkova bojiště.

Urbanistická struktura

Historické údaje, charakter půdorysu a nepravidelné uspořádání poukazují na ranné založení obcí. Významné stavby se zajímavým stavebním stylem se nacházejí hlavně kolem centrálních prostor návsi, kde je také plocha se sídelní zelení. Obce se rozvíjely od centrálních prostor podél cest. Obce mají charakter obytných sídel. Statky jsou orientovány na přístupové komunikace. Zástavba nemá kromě převážně zemědělských usedlostí jiné lokality s výrazně monofunkčním využitím.

c3 – OBYTNÁ FUNKCE OBCE – BYTOVÝ FOND

Sídla v řešeném území Čejetice plní především obytnou funkci. Většina objektů v sídlech slouží k bydlení a soukromé hospodářské činnosti v zahradách a na vlastních pozemcích. Převažuje bydlení v rodinných domech nad bytovými domy.

c4 – OBČANSKÁ VYBAVENOST

Charakter řešeného území orientuje jeho obyvatelstvo na využívání občanské vybavenosti sídel vyššího významu. Silným střediskem, poskytujícím široké spektrum služeb i nabídku pracovních příležitostí je město Strakonice, vzdálené 10 km. Město Strakonice přitahuje jak občanskou vybaveností, tak nabídkou pracovních příležitostí.

Čejetice mají obecní úřad s jednací místností. Prostory obecního úřadu dostačují pro jednání zastupitelstva.

Veškerá vyšší občanská vybavenost je zajišťována ve Strakonících, uprostřed obce prodejna potravin, u nádraží restaurace. Hospoda je též v Mladějovicích.

Také do výhledu bude řešené území převážně orientováno na občanskou vybavenost sídel vyššího významu. Posílení vybavenosti a služeb by mohlo být spojeno s rozvojem obytné funkce území.

c5 – PRŮMYSLOVÁ A ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Zemědělské areály a areály skladování a výroby jsou především v Čejeticích u železniční trati, za hřbitovem a u silnice na Sedlíkovice. Poblíž trati je areál sádek. Menší zemědělské areály jsou též v Sudoměři a Mladějovicích. Areály jsou využívány jednak zemědělským družstvem a také jako provozovny menších firem s různým zaměřením.

Jižně od Čejetic je areál bývalé cihelny

c6 – DEMOGRAFIE

Demografická křivka počtu obyvatel již od roku 1930 trvale klesá nebo mírně kolísá. Počet domů a bytů však stoupá. Disproporce je dána vyššími prostorovými nároky jednotlivců a požadavky na plošný standard bydlení. Dříve nebývalo výjimkou 7 - 10 osob v chalupě. V 2.pol. minulého století docházelo ke stavebnímu rozvoji obce. Aktivita obecního zastupitelstva v poslední době usiluje o zvýšení počtu hlášených obyvatel.

c7 - PŘÍRODNÍ PROSTŘEDÍ

Celkovou kvalitu životního prostředí lze v řešeném území hodnotit jako dobrou. Obec leží v území s velmi dobrými klimatickými podmínkami bez negativních inverzních jevů.

Významnými prvky přírodního prostředí jsou drobné vrchy, někdy zalesněné, v mírně zvlněné, spíše rovinaté krajině.

Řeka Otava protéká územím směrem od západu k východu. Niva řeky je relativně široká, tok lemují většinou olše, lípy nebo duby. Oba břehy jsou většinou mimo sídla špatně schůdné, umělé zásahy do řečiště mimo obce nebyly provedeny. Řeka je hlavní zásobárnou vody v území.

Dle mapy klimatických a větrných poměrů se zde nachází oblast s podnebím mírným – oblast mírně teplá MT3. Převládající větry jsou od JZ na SV.

Obec Čejetice leží v nadmořské výšce cca 378-400 m.n.m.

Území je oblast i místo krajinného rázu charakteristické pro typ harmonické zemědělské jihočeské krajiny, doplněné lesy, vodními toky a rybníky. Na zemědělských plochách jsou kvalitní půdy I.a II. třídy BPEJ.

V řešeném území obce Čejetice:

- se nenachází registrovaný významný krajinný prvek. Významnými krajinnými prvky ze zákona §3

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

odst.1 písm.b) jsou všechny lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy vodních toků. Rašeliniště a jezera se v Čejeticích nevyskytují.

- v území se nenachází přechodně chráněná plocha, evropsky významné lokality, smluvně chráněná území, ptačí oblasti.

- zvláště chráněná území je přírodní rezervace Míchov v k.ú. Sedliště

- památné stromy se vyskytují pouze v k.ú. Mladějovice a to Mladějovický dub na hrázi rybníka Mlýnského, Břeňkův dub při okraji Bažantnice a dva duby zvané Dvojčata princezny Hedviky při okrajích technického vodního zařízení „Vodovodu princezny Hedviky“. Ochranné pásmo památného stromu je tvořeno, dle zákona, kruhem o poloměru desetinásobku průměru kmene památného stromu

OCHRANA OVZDUŠÍ

V řešeném území se nevyskytuje žádný velký ani střední zdroj znečišťování ovzduší (REZZO 1 a REZZO 2). Na znečištění ovzduší škodlivinami SO₂, poléťavým prachem, CO, No_x aj. mají vliv zejména zdroje malé - tzv. plošné znečištění z lokálních zdrojů, které jsou na pevná paliva. Sídlo dosud není plynofikováno a většina objektů má vytápění na tuhá paliva. Nejlepším způsobem pro omezení vytápění a následných spalin v ovzduší je kvalitní zateplování staveb.

Obcí neprochází žádný důležitý dopravní tah, který by mohl být zdrojem znečištění ovzduší ze silniční motorové dopravy.

HLUK

V území se nevyskytuje žádný významný zdroj hluku. Hluk z dopravy a drobných domácích provozů je zanedbatelný. Zdrojem hluku je pouze železniční trasa Č.Budějovice-Plzeň.

c8 - PAMÁTKOVÁ OCHRANA

Obec Čejetice je historické sídlo s postupným vývojem, který zanechal stavební stopu v urbanistické struktuře území. Stavební vývoj je patrný na stavbách z konce 19. století a na objektech mladších.

V řešeném území obce Čejetice se nenachází:

- památková rezervace včetně ochranného pásma
- památková zóna včetně ochranného pásma
- krajinná památková zóna – navrhovaná KPZ Štětkeňsko na severní hranici k.ú. Čejetice
- nemovitá národní kulturní památka, popř. soubor vč. ochranného pásma
- region lidové architektury

V řešeném území jsou registrovány následující nemovité památky:

35827/3-4056	Čejetice	kostel sv. Havla	
53785/3-4057	Čejetice	boží muka	u rybníka
20771/3-5230	Čejetice	venkovská usedlost čp.8	
39315/3-5231	Čejetice	venkovská usedlost čp.9	
37057/3-5232	Čejetice	venkovská usedlost čp.11	
26569/3-4059	Přeborovice	kaplička	náves
29582/3-4060	Přeborovice	boží muka	u nádraží
37696/3-4389	Sudoměř	rýžoviště-sejpy	z okraj obce
	Sudoměř	jiná obytná stavba čp.15	
30553/3-5244	Sudoměř	tvrz čp.15	
42025/3-4247	Mladějovice	kaple sv. Jana Nepomuského	náves
23310/3-4390	Mladějovice	pomník Žižkův, bojiště bitvy u Sudoměře	u rybníka Škaredého
45459/3-4246	Mladějovice	měšťanský dům čp.80	

Seznam katastrálních území s archeologickými NKP

Sudoměř	rýžoviště zlata, mohylová pohřebiště
Mladějovice	rýžoviště zlata, mohylová pohřebiště
Čejetice	rýžoviště zlata, mohylová pohřebiště

Pozornost by měla být věnována i stavbám a prvkům sakrálního charakteru v intravilánu a extravilánu – kapličky, kříže, boží muka, které nejsou zapsány na seznamu nemovitých kulturních památek..

Předmětem zájmu obce by měla být péče o veřejnou zeleň v obci. Stav objektů a architektonická kvalita stavební činnosti, které se ve výsledku projeví na celkovém působení obce záleží do značné míry na osvěcenosti a citu majitele nemovitosti. Nástroje územního plánu zůstávají ve

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

stupni funkce a objemového řešení.

c9 - SPORT A REKREACE

V katastrálním území obce se nenachází objekty volného cestovního ruchu. Z vázaných forem rekreace je zastoupena rekreace soukromá v chalupách a chatách.

Rekreační využití řešeného území bude i ve výhledu spojeno s pobytovými formami rekreace. Vhodnou formou je pronajímání tzv. letních bytů, příp. agroturistika. Pro letní rekreaci a koupání jsou využívány plochy kolem řeky Otavy.

Na území obce se nachází chatová osada východně od Sudoměře na břehu Otavy.

V území jsou sportovní plochy v Čejeticích a Mladějovicích.

c10 – DOPRAVA

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ V ŠIRŠÍCH SOUVISLOSTECH

Z hlediska širších souvislostí je pro obec a její katastr důležitá blízkost města Strakonice, a další napojení na vyšší dopravní síť, hlavně směry České Budějovice nebo Praha.

Silnice I. třídy a jiné významné dopravní trasy územím neprocházejí. Silnice I/22 jako páteřní komunikace širšího území je vzdálená cca 2,5 km přes Cehnice. Do Strakonice je možno jet právě po I/22 nebo sítí silnic III. třídy. Silnicemi II/140 vedoucí přes Drahonice a Ražice řešeným územím taktéž neprocházejí.

V území se nacházejí pouze silnice III. třídy a místní komunikace.

Silnice III. třídy:

III/1407 – od západu k východu, od Strakonice na Ražice prochází Čejeticemi a Sudoměří.

III/1408 – dopravní napojení do Sedlíkovi

III/1349 – směr Čejetice – Štěrka

III/1409 – směr Čejetice – Cehnice

III/14010 – směr Mladějovice - Drahonice

SILNIČNÍ DOPRAVA A KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Nejdůležitějšími silnicemi lokality jsou silnice III. třídy. Od Strakonice ze západu prochází Čejeticemi silnice III/1407, která je páteřní komunikací řešeného území. Od severu k jihu tj. od Čejetic k Cehnicím prochází silnice III/1409. V jižní části katastru se na silnici III/1409 připojuje silnice III/14010 do Mladějovic.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Na páteřní silniční trasy navazují v sídle místní komunikace zajišťující dopravní dostupnost v zastavěném území. Veškeré místní komunikace v zastavěné části obce by měly mít šířku 6m. V úsecích, kde se předpokládá jízda nákladních vozidel šířku 7m.

Řešené území obce je protkáno sítí nezpevněných polních a lesních cest. Jejich stav odpovídá charakteru a důležitosti trasy.

Návrh:

Pro nově navržená zastavitelná území je třeba vybudovat síť místních a obslužných komunikací. Jejich trasy nejsou v rozvojových lokalitách znázorněny. Konkrétní trasování bude projednáno při zpracování projektu ZTV pro každou lokalitu. Řešení nově navrhovaných komunikací musí být provedeno tak, aby jejich šířka a poloměry zatáček vždy umožnily průjezd těžké požární techniky.

Připojení nových místních komunikací v jednotlivých zastavitelných plochách na silnici III. tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti ve smyslu plynných právních předpisů.

U lokalit v navrhovaném využitím pro obytné účely, situovaných u silnice III. třídy je nutno navrhovat umístění staveb tak, aby byly splněny podmínky ve smyslu platných právních předpisů.

Mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nelze navrhovat podélné uložení podzemních vedení v tělesech silnic.

Pěší dopravu v nových lokalitách je nutno řešit v návaznosti na stávající využití území, je třeba vymezit plochy pro vybudování chodníků, navrhnout plochy pro případné územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti a respektovat požadavky na šířkové parametry veřejných prostranství ve smyslu platných právních předpisů.

Nově navržené místní komunikace v zastavitelných plochách budou řešeny tak, aby jejich parametry splňovaly požadavky na obsluhu území vozidly záchranného systému.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

DOPRAVA V KLIDU

V sídlech je možnost parkování poměrně malá. V Čejeticích se nachází plocha pro parkování v prostoru před obecním úřadem a v okolí prodejny potravin, dále parkoviště u nádraží. V ostatních sídlech jsou omezené prostory pro odstavení vozidel především v centrálních prostorech kolem návsi. Další parkovací plochy sloužící potřebám provozoven a areálů.

Komunikace v sídlech mají v částech dostatečný profil i pro parkování podél chodníků a při krajnici.

V navrhovaných plochách určených pro výstavbu individuálního bydlení doporučujeme realizovat několik odstavných stání na veřejné komunikaci.

HROMADNÁ AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

V Čejeticích a ostatních sídlech jsou autobusové zastávky se spojením do spádových sídel regionu.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Pěší doprava se uplatňuje jako jedna z forem každodenního pohybu zvláště při docházce k autobusu či k železnici, a naopak. K pěším cestám slouží stávající cesty a komunikace, které nemají pro tuto formu užívání žádnou speciální vybavenost.

Cyklistika se v řešeném území uplatňuje zvláště pro dojížděku za prací do blízkého okolí. Územím vedou značené cyklotrasy. Terénní podmínky jsou vhodné pro cykloturistiku.

Pro turistiku zde není poskytnuta žádná speciální nabídka či vybavenost.

ŽELEZNICE

Řešeným územím prochází železniční trať České Budějovice – Plzeň. Čejetice mají železniční stanici, Sudoměř železniční zastávku. Jedná se o významný dopravní tah s dlouhým historickým vývojem. Z map dopravního průzkumu vyplývá, že zhruba polovina obytné zástavby je obtěžována nadměrnou hladinou hluku přesahující 50 dB.

Výhledově je počítáno se zdvojkolejněním železniční tratě a tento záměr se promítá ve formě veřejně prospěšné stavby přebírané z územního plánu VÚC Písecko-Strakonicko.

c11- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

VODNÍ TOKY

Vodním recipientem celého území obce Čejetice je řeka Otava se svými přítoky. Největšími přítoky jsou Zorkovický potok a Celnický potok. Ostatní toky v řešeném území jsou již podstatně menší. Celé řešené území obce patří do hlavního povodí řeky Vltavy.

Řeka Otava, čísla povodí v řešeném území jsou 1-08-02-052, -058, -061, 062. V Čejeticích v ř.km 43,542 je na Otavě vybudován pevný kamenný jez s vorovou propustí. Další jez je u bývalého mlýna „U Jirkalů“ na levém břehu s malou vodní elektrárnou.

Pro řeku Otavu jsou stanovena povodňová pásma rozlivu. Řeka Otava protéká podél severního okraje zástavby Čejetic a spolu s jezem a rybníkem „Obecním“ tvoří výrazné dominanty sídla.

Vodní plochy rybníků jsou v řešeném území významným krajinným prvkem. Na Zorkovickém potoku je vybudována celá soustava rybníků, rovněž na ostatních tocích v řešeném území jsou vybudovány rybníky. Největší vodní plochy jsou rybním „Třetina“ o ploše vodní hladiny 12ha, rybník „Mlýnský“ o ploše 11,2ha a rybník „Trnov“ o ploše 8ha.

V rámci řešení územního plánu je nutné zachovávat stávající vodoteče a stávající vodní plochy v zástavbě i mimo zástavbu. V zástavbě nutno z vodotečí odpojit stávající vyústění kanalizačních odpadů, u vodních ploch a vodotečí navrhnout doplnění doprovodné zeleně.

VODOVOD

Koncepce rozvoje zásobování vodou je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

STÁVAJÍCÍ STAV:

ČEJETICE

Obec je zásobena ze skupinového vodovodu Štěkeň-Čejetice-Nové Kestřany-Sudoměř.

V obci Štěkeň je vybudován vodojem, do kterého proudí voda výtlačkem z VS JČ. Jedná se o betonový monolitický vodojem kruhového půdorysu s přistavenou manipulační komorou.

Přívodní řád do Čejetic je veden podél silnice. Přečhod přes Otavu je řešen zavěšením pod mostní konstrukcí. Řád v Čejeticích je prodloužen do obce Sudoměř.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

V navrhovaném období se předpokládá s využíváním stávajícího vodovodu.

SEDLÍKOVICE

Obec je zásobována pitnou vodou z vodovodu. Zdrojem je kopaná studna s jílovým těsněním a vstupním poklopem. Do studny jsou napojeny dva jímací zářezy. Zdroj má vyhlášeno ochranné pásmo I. a II. stupně.

Ze studně je voda vedena gravitačně do vodojemu. Vodovodní řad je z materiálu litina DN 100. Vodojem je zemní, jednokomorový 1x 20m³ (max. hladina je cca 450 m.n.m.). Ovládací armatury jsou instalovány přímo v prostoru vodojemu.

Do spotřebiště je pitná voda přivedena zásobovacím gravitačním řadem IPE DN 50.

V návrhu se předpokládá využívání stávajícího vodovodu.

SUDOMĚŘ

Pitná voda je přiváděna z vodovodní sítě z Čejetic pomocí gravitačního řadu z trub IPE DN 80. Rozvod vodovodních řadů po obci je z trub IPE DN 50-80. Na vodovodní síť je připojena prakticky celá stávající zástavba.

V návrhu se předpokládá využívání stávajícího vodovodu.

MLADĚJOVICE

Vodovod v Mladějovicích byl postaven roku 1986. Skládá se z výtlačného řadu IPE DN 80, který vede od studny severním směrem do vodojemu a zásobovacích řadů A a C potrubím IPE DN 80. Vodovod pro veřejnou potřebu je ve správě VAK JČ.

Vodním zdrojem pro vodovod je vodárenský vrt o vydatnosti 2,5l/s, v údolní nivě Mladějovického potoka, jihovýchodně od zástavby Mladějovic. Zdroj má vyhlášeno ochranné pásmo I. a II. stupně.

Na typový vodojem obsahu 1x100m³ (max. hladina 450 m.n.m.) navazuje manipulační komora.

Podél jihozápadního okraje Mladějovic prochází trasa dálkového vodovodu DN 400. Ve výhledu je kdykoliv možno napojit vodojem Mladějovice na zásobovací řad DN 400, který prochází v jeho těsné blízkosti.

SEDLIŠTĚ

Objekty jsou zásobovány pitnou vodou z místních individuálních zdrojů. Tento způsob bude využíván i do budoucna.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

V území je dostatečné množství vodních ploch v dojezdové vzdálenosti pro zajištění vnějšího odběrného místa požární vody.

KANALIZACE

Koncepce rozvoje kanalizace bude v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. Pro sídla jsou navrženy ČOV.

STÁVAJÍCÍ STAV:

ČEJETICE

V obci byla vybudována nová centrální čistírna odpadních vod. Na tuto čistírnu je napojena nová splašková kanalizace pro obec Čejetice a sídla Přeborovice.

SEDLÍKOVICE

V Sedlíkovicích je vybudována pouze částečná jednotná kanalizace. Vodním recipientem je malá místní vodoteč, pravostranný přítok řeky Otavy. Splaškové vody jsou vypouštěny přes septiky do místní kanalizace.

SUDOMĚŘ

Jednotná kanalizační síť ve správě obce Čejetice je využívána ze 70% a ze 30% je využíváno struh, příkopů a propustků. Stávající kanalizační soustava je z trub betonových DN 300-600. Splaškové vody jsou vypouštěny přes septiky do místní kanalizace nebo jsou přepady ze septiků vyústěny do místních příkopů. Vyústění kanalizace je do Cehnického potoka.

MLADĚJOVICE

V Mladějovicích je budována kanalizační síť s napojením na novou ČOV.

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

SEDLIŠTĚ

V obci je vybudována částečná kanalizační síť z betonových trub DN 300-500. Splaškové vody jsou likvidovány v bezodtokových jímkách nebo v septicích s přepady do místní kanalizace. Kanalizace je vyústěna do melioračního kanálu s vyústěním do Sedlišťského rybníka.

c12- ENERGETIKA

PLYN

Území Čejetic není plynofikováno. Pro přívod STL plynovodu ze severního směru od Štěkně je zpracován návrh a jeho trasa je součástí ÚP VÚC jako veřejně prospěšná stavba včetně koridoru. Jedná se o trasy P-24 a P-25. Předpokládáno je napojení sídel Čejetice, Sedlikovice a prodlouženou větví Sodoměř a Mladějovice.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Správním územím obce prochází trasy vzdušného vedení a 22 kV, 110 kV a 400 kV.

Linka 400 kV prochází katastrem Sedlíkovic a částečně katastrem Mladějovice

Linka 110 kV prochází od západu k východu sverně od Čejetic

Napájení sídel je z kmenové linky 22 kV a odbočkami k trafostanicím v jednotlivých sídlech.

Rozvodné napětí: 3 + PEN 400/230 V 50Hz

Kmenová vedení 22 kV Putim

Nadřazený systém TR 110/22 kV Strakonice

V obci Čejetice je vybudovaná nová malá vodní elektrárna v prostoru jezu na severním břehu Otavy.

c13 - ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce návrhu ÚSES

K zajištění základního prostředí pro živé organismy a k udržení jejich druhové rozmanitosti byl zpracován generel územního systému ekologické stability (ÚSES) – autor Friedrich Praha 1998. Součástí ÚSES jsou všechny prvky, které se v území dochovaly, a které by měly být základním článkem jeho budoucí obnovy a rozvoje. Následující popisy se vztahují k výkresové části a popisují jednotlivé prvky ÚSES.

Generel ÚSES vymezil lokální biocentra, lokální biokoridory a interakční prvky. V území je jedno nadregionální biocentrum Řežabinec a nadregionální biokoridor Otava. Regionální prvky ÚSES v území nejsou.

Seznam prvků ÚSES je součástí návrhu ÚP.

c14 - NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Dle požadavků § 20, zákona č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů civilní ochrany, podle § 7 odst. 7 písm. H) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, a v souladu s částí II. odst. B) písm. K) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, je součástí ÚPO návrh řešení civilní ochrany.

NÁVRH ŘEŠENÍ UKRYTÍ OBYVATELSTVA

Úkrytí obyvatel bude řešeno individuálně ve vlastních objektech v improvizovaných úkrytech. Obytné objekty v obci mají vlastní sklepní prostory, které jsou vhodné pro budování úkrytu. U starších obyvatel se předpokládá ukrytí v sousedních objektech s větší kapacitou úkrytu.

Postup prací při zhotovení úkrytu:

- a) Vyklidit prostor
 - vynést všechny nepotřebné věci včetně paliva
 - uzavřít přívody (plyn, voda, topení)
 - uhasit oheň v topném systému apod. do 2 hodin
- b) Zvýšit ochranné vlastnosti úkrytu
 - zakrýt okna, dveře, využít materiálů z domu a okolí (stavební materiál, zemina apod.) do 6 hodin
- c) Zabezpečit větrání úkrytu do 10 hodin
- d) Vybavení úkrytu
 - materiálem (baterka apod.)
 - potravinami dle počtu osob (min. 6l pitné vody na osobu) do 12 hodin
- e) Plnění dalších úkolů k dovybavení úkrytu a jeho zpevnění

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

NÁVRH MÍST VHODNÝCH K PŘÍJMU EVAKUOVANÉHO OBYVATELSTVA A JEHO KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ

Vhodné prostory jsou v blízkých Strakonicích (3km). Obec nedisponuje kapacitami pro krátkodobé ubytování evakuovaného obyvatelstva.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍST PRO UMÍSTĚNÍ KONCOVÝCH PRVKŮ VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ

Pro umístění koncových prvků varování a vyrozumění lze použít sloupy nadzemního telefonního vedení a sítě místního rozhlasu. Vše ovládáno z objektu obecního úřadu.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍSTA PRO PŘÍPADNÉ SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU HUMANITÁRNÍ POMOCI

Vhodným objektem jsou skladové prostory v areálu zemědělského družstva.

MOŽNOSTI VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO HRANICE ZÁSTAVBY OBCE

Nebezpečné látky lze skladovat v na zemědělských plochách severovýchodně od zastavěného území podél polní cesty.

CHARAKTERISTIKA A UMÍSTĚNÍ PŘÍPADNÝCH OBJEKTŮ SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY Z HLEDISKA JEJICH DRUHU, POLOHY A VLIVU NA OKOLÍ VČETNĚ VYMEZENÍ OHROŽENÝCH PLOCH

Ve správním území Čejetice se nenacházejí objekty a provozy pracující s nebezpečnými látkami.

NÁVRH MÍST PRO PŘÍPADNOU DEKONTAMINACI OBYVATELSTVA, ZVÍŘAT, SILNIČNÍCH VOZIDEL APOD.

Vhodným místem může být zemědělský areál, který disponuje zpevněnými izolovanými plochami a dostatečnou plošnou kapacitou.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU

Alternativou k dnešnímu stavu, kdy je pitná voda odebírána z vodovodního řadu, bude umístění cisteren s pitnou vodou v centru obce nebo odběr ze soukromých studní.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Obec je připojena na centrální energetickou soustavu. Alternativní zdroje energie v obci nejsou. Alternativou je lokální umístování zdrojů na naftový pohon apod.

NÁVRH PLOCH PRO ŘEŠENÍ BEZODKLADNÝCH POHŘEBNÍCH SLUŽEB

Bezodkladné pohřební služby budou prováděny na hřbitově v Čemeřicích nebo v Mladějovicích.

c15 – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Využití území je limitováno následujícími ochrannými pásmy:

Silnice III. tř.

Železnice

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice

7 m (10m) od krajního vodiče na každou stranu

Elektrické vedení 110 a 400 kV

STL plynovod

navržená stavba z VÚC St-Pi

Skupinový vodovod

1,5 m na každou stranu od vnějšího obrysu potrubí

ČOV (návrh)

50 m

Pozemky určené k plnění funkce lesa

50m (pásmo se zákazem staveb – pádová vzdálenost = 20m)

Záplavová území

pro drobné vodoteče není vyhlášeno, ve skut. existuje

Vodní zdroj

ochranné pásmo

Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru

Ochranné ložiskové území

Pro přírodní prostředí není vyhlášeno ochranné pásmo přírodního parku apod.

Památková zóna v obci vyhlášena není. Pásmo hygienické ochrany pro zemědělskou výrobu nebylo stanoveno. Stanovení PHO má za povinnost provozovatel výroby.

d) VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Cílem řešení územního plánu je vytvořit předpoklad pro udržitelný rozvoj území, spočívajícím ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území s cílem uspokojit současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Celková koncepce řešení je postavena na vyváženém poměru řešení sídel a řešení nezastavěného území. Neboť správně obhospodařovaná venkovská krajina, která zde je uchována tak, jak se staletími vyvíjela, se stabilně umístěnými sídly, tvoří venkovský prostor, který je svou podstatou stabilizátorem širšího území v rámci regionu, republiky a Evropy. Návrhy územního plánu jsou úměrně rozloženy, to znamená, že je zde zastoupení ploch pro bydlení s možností služeb, výroby a podnikání v širším slova smyslu, dále jsou tu plochy pro výrobu a zemědělskou výrobu. Velké zastoupení mají návrhy ploch veřejných prostranství, podporující výše zmíněnou soudržnost obyvatel i pro vyvážení nových zastavitelných ploch, v budoucnu zastavěných. V téměř ideálním poměru k plochám cílených na hospodářský rozvoj území, jsou navržené plochy v nezastavěném území v rámci koncepce uspořádání krajiny, směřované nejenom k posílení ekologické stability území, posílení retenční schopnosti území, posílení estetického vjemu území, ale také na rekreaci a cestovní ruch, v neposlední řadě motivující ke kontinuální údržbě krajiny v místech, kde nemá nezastavěné území převažující produkční charakter. Plochy navržené k zalesnění, stanovení přípustného využití půdního fondu na vybudování rybníků, návrhy obnovy cest včetně revitalizací doprovodné zeleně a návrhů prvků doprovodné zeleně, přispějí k dokreslení již nyní harmonické krajiny i ke stabilizaci spolupůsobení všech jevů, účinků působení i jejich interakcí navzájem. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo v rámci projednávání Zadání ÚP Čejetice požadováno.

e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Územní plán navrhuje nová zastavitelná území na pozemcích zemědělského půdního fondu.. Navržené řešení nemá vliv na současné pozemky určené k plnění funkce lesa.

METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování územního plánu obce Čejetice je zpracována dle metodiky v souladu se zákonem č. 334 / 1992 Sb. ze dne 15.5. 1992 o ochraně zemědělského půdního fondu a s vyhláškou č. 13 / 1994 Sb. ze dne 21.1.1994, upravující podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jenom ZPF).

Jako podkladů pro zjištění údajů pro vyhodnocení důsledků na ZPF bylo použito:
-kopie mapy 1: 5000 s vyznačenými hranicemi bonitovaných půdně ekonomických jednotek (dále jenom BPEJ). -kopie mapy 1: 5 000 se zákresem meliorovaných ploch.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND - BPEJ

Územní plán navrhuje k vynětí ze zemědělského půdního fondu 20 ploch. Jedná se o plochy smíšené obytné, výroby a skladování, technické infrastruktury určené k výstavbě ČOV a plochu rekreační.

BILANCE ZÁBORŮ ZPF PODLE LOKALIT

LOKALITA ZA1 – k.ú. Sedlíkovice

SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

TI – PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ČOV

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.29.11 (SO)	II.	0	2,1 ha
5.58.00 (SO)	II.	0	0,5 ha
5.58.00 (TI)	II.	0	0,2 ha
Celkem			2,8 ha

LOKALITA ZA2 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.10	III.	0 ha	3,05 ha

LOKALITA ZA3 – k.ú. Čejetice - VS – PLOCHA VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.10	III.	0	4,0 ha
5.46.10	III.	0	3,2 ha
5.64.01	III.	0	2,25 ha
Celkem			9,45 ha

LOKALITA ZA4 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.10	III.	1,8 ha	0
5.64.01	III.	3,0 ha	0
Celkem			0

LOKALITA ZA5 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.10	III.	1,1 ha	0
5.12.10	II.	0,4 ha	0
5.64.01	III.	0,75	0
Celkem			0

LOKALITA ZA6 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	0	0,3 ha
5.23.12	IV.	0	0,1 ha

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

5.32.11	IV.	0	0,1 ha
5.56.00	I.	0	0,4 ha

Celkem 0,9 ha

LOKALITA ZA7 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	2,77 ha	1,75 ha
5.23.12	IV.	0	1,5 ha

Celkem 3,25 ha

LOKALITA ZA8 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	1,3 ha	0,9 ha

LOKALITA ZA9 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	0,6 ha	0

LOKALITA ZA10 – k.ú. Čejetice - VS – PLOCHA VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	0	0,8 ha

LOKALITA ZA11 – k.ú. Čejetice - R – PLOCHA REKREACE

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.55.00	IV.	0	1,9 ha

LOKALITA ZA12 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.58.00	II.	0	0,1 ha

LOKALITA ZA13 – k.ú. Sudoměř - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	0,54 ha	0,36 ha

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

LOKALITA ZA14 – k.ú. Sudoměř - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	0	0,64 ha

LOKALITA ZA15 – k.ú. Sudoměř - TI – PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ČOV

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.12	IV.	0	0,1 ha

LOKALITA ZA16 – k.ú. Mladějovice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.46.00	III.	0	1,15 ha

LOKALITA ZA17 – k.ú. Mladějovice - TI – PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ČOV

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.67.01	V.	0	0,15 ha

LOKALITA ZA18 – k.ú. Mladějovice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.46.10	III.	0	1,2 ha

LOKALITA ZA19 – k.ú. Sedliště - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
7.50.01	III.	0,35 ha	0

LOKALITA ZA20 – k.ú. Sedliště - TI – PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ČOV

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
7.50.01	III.	0	0,15 ha

LOKALITA ZA21 – k.ú. Čejetice - SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ

BPEJ	Třída ochrany	Část plochy řešená původním ÚP	Plocha nově navržená k vynětí
5.22.10	III.	0,6 ha	0
5.12.10	II.	0,2 ha	0

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

III.TŘ.OCHRANY				6,8 ha
IV.TŘ.OCHRANY				5,65 ha
V.TŘ.OCHRANY				0
CELKEM				15,55 ha

R – PLOCHY REKREACE

I.TŘ.OCHRANY				0
II.TŘ.OCHRANY				0
III.TŘ.OCHRANY				0
IV.TŘ.OCHRANY				1,9 ha
V.TŘ.OCHRANY				0
CELKEM				1,9 ha

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

I.TŘ.OCHRANY				0
II.TŘ.OCHRANY				0
III.TŘ.OCHRANY				9,45 ha
IV.TŘ.OCHRANY				0,8 ha
V.TŘ.OCHRANY				0
CELKEM				10,25 ha

TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (ČOV)

I.TŘ.OCHRANY				0
II.TŘ.OCHRANY				0,2 ha
III.TŘ.OCHRANY				0,15 ha
IV.TŘ.OCHRANY				0,1 ha
V.TŘ.OCHRANY				0,15 ha
CELKEM				0,6 ha

DS – PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY – SILNICE III.TŘÍDY

I.TŘ.OCHRANY				0
II.TŘ.OCHRANY				0
III.TŘ.OCHRANY				1,2 ha
IV.TŘ.OCHRANY				0
V.TŘ.OCHRANY				0
CELKEM				1,2 ha

CELKEM NAVRŽENO K VYNĚTÍ ZE ZPF

29,5 ha

Opatření obecné povahy územní plán Čejetice

ZDŮVODNĚNÍ:

Pro obec byl dříve zpracován územní plán, který řešil zastavitelné plochy a jejich vynětí ze ZPF. Část dříve navržených ploch se opětovně promítá do nového územního plánu.

a) V případě ploch ZA4, 5, 9 a 19 nedochází k rozšiřování záboru ZPF.

b) U ploch ZA2, 7, 8 a 13 dochází k rozšiřování dříve navržených ploch. V takovém případě je v tabulce uvedena plocha již řešená v původním ÚP a zvláště její nárůst navržený k vynětí.

c) Plochy ZA1, 3, 6, 10, 11, 12, 14-18, 20 jsou navrženy nově k vynětí ze ZPF. Plochy ZA3 a 6 byly v původním územním plánu řešeny jako navržený výhled ovšem bez záboru ZPF.

Na ploše ZA6 je navrženo vynětí půdy s I. třídou ochrany o rozloze 0,4 ha. Jedná se o část pozemku z obou stran obklopenou třídami IV. Nebylo by účelné střední část pozemku vynechat. Pozemek přiléhá k silnici a nezasahuje do ucelených zemědělských ploch.

Půdy s II. třídou ochrany jsou navrženy pro obytnou funkci a ČOV v Sedlíkovicích. Jedná se o jedinou vhodnou plochu v sídle, kde může být navržena výstavba. Sedlíkovice jinou vhodnou lokalitu nemají.

Rozsáhlá plocha ZA3 pro výrobu a skladování navržena jižně pod tratí v Čemeřicích je převzata z původního územního plánu. Zde byla vedena jako plocha II. etapy – výhled a nebyla proto zahrnuta do záboru ZPF. Tato plocha je též určena nadřazenou dokumentací ÚP VÚC Písecko-Strakonicko jako plocha podnikání nadmístního významu.

Plochy pro rozvoj nebylo možno omezit pouze na ZPF s nižší tř. ochrany, jelikož by její kapacita nebyla dostatečná.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

V návrhu ÚP bude důsledně chráněna hranice lesa a PUPFL.

V řešeném území převládají pozemky zemědělského půdního fondu, lesnatost území je do 20%. Z větších lesních komplexů se jedná o Virotín (k.ú. Sedlíkovice), Číšť (k.ú. Čejetice), bažantnice a Míchov (k.ú. Mladějovice).

Z hlediska kategorie lesů se jedná převážně o lesy hospodářské. Pouze v lesním komplexu Míchov se nachází přírodní rezervace Míchov o rozloze 11,7ha a je tvořena převážně listnatým lesním porostem. V řešeném území je nutno věnovat zvláštní pozornost prvkům ÚSES vymezených na pozemcích určených k plnění funkce lesa. Hospodaření v těchto v rámci ÚSES vymezených územích je možné dle návrhu opatření stanovených v Okresním generelu ÚSES pro okres Strakonice.

2.2. Grafická část

Výkres koordinační část A, B, C

M 1 : 5 000

3 listy

Výkres předpokládaných záborů ZPF část A, B, C

M 1 : 5 000

3 listy

Výkres širších vztahů M 1:50 000

1 list

3. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

3.1. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

K návrhu územní plánu Čejetice zveřejněného na úřední desce dne 11.5. 2010 nebyly uplatněny námitky.

3.2. Vyhodnocení připomínek

K návrhu územní plánu Čejetice zveřejněného na úřední desce dne 11.5. 2010 nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení o odvolání:

Proti opatření obecné povahy nelze dle § 173, odst.2 správního řádu podat opravný prostředek

Ing. Tomáš Bauer
místostarosta obce

Pavel Zach
starosta obce

Příloha: grafická část územního plánu Čejetice

Vyvěšeno: 10.8. 2010

Sejmuto: 26.8. 2010

ÚP Čejetice nabývá účinnosti 25.8. 2010