

# ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

## Textová část změny č.1 územního plánu

datum 06/2024

**Projektant:**

Ing. Arch. Zdeněk Gottfried  
Šmeralova 208/16  
170 00 Praha 7

**Pořizovatel:**

Ing. Hana Roudnická  
Kosmonautů 1262  
386 01 Strakonice

---

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:**

**Vydávající orgán:**

Zastupitelstvo obce Čejetice

**Datum nabytí účinnosti:**

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Čejetice

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Hana Roudnická  
Kosmonautů 1262  
386 01 Strakonice

---

## OBEC ČEJETICE

---

Zastupitelstvo obce Čejetice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**v y d á v á**

**změnu č. 1 územního plánu Čejetice**

## I. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území .....	3
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2– Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c3 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití .....	3
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.....	4
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	5
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	7
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona. ....	8
I.i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	8
I.j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	8

## I. ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

### I.a) Vymezení zastavěného území

- Změny v textu kapitoly: text „k datu 06/2008“ se nahrazuje textem „k datu 07/2021“

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

Nemění se.

### I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- V názvu kapitoly se slovo „vymezení,“ nahrazuje textem „urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,“

#### I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- Do názvu podkapitoly se na konec vkládá: „A URBANISTICKÁ KOMPOZICE“

#### I.c2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

- Mění se počet zastavitelných ploch. Ruší se „27“ a vkládá se „38 (Z1- Z10, Z12-Z28, Z30-Z40)“.
- U plochy Z11 se ruší „R – plochy rekreace – Čejetice, severně od jezu Čejetice“ a vkládá „- zrušena změnou č.1 – číslo plochy se vyřazuje“.
- U plochy Z27 se ruší „OS – plocha občanské vybavenosti – sportovní zařízení – Čejetice“ a vkládá „- plocha využita, zastavěna – číslo plochy se vyřazuje“.
- Využití plochy Z16 se mění na VS – plochy výroby a skladování
- Na konec seznamu zastavitelných ploch se přidává:  
Z28 – R-T – plochy rekreace – tábořiště  
Z30 - SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice  
Z31 - SO – plochy smíšené obytné – Sedlíkovice  
Z32 - TI – plochy technické infrastruktury – Sedlíkovice  
Z33 - SO – plochy smíšené obytné – jih Sedlíkovic  
Z34 – VPZ – plochy veřejných prostranství – zeleň – severovýchod Čejetic  
Z35 – Z – plochy zahrad – jih Mladějovic  
Z36 – TI – plochy technické infrastruktury – rozšíření ČOV Sudoměř  
Z37 - TI – plochy technické infrastruktury – rozšíření ČOV Mladějovice  
Z38 - SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice  
Z39 - SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice  
Z40 - SO – plochy smíšené obytné – jih Čejetic

#### I.c3) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

- Na konec kapitoly se vkládá text:  
„Severně od stávajícího hřbitova v Čejeticích byla vymezena plocha pro veřejnou zeleň Z34 – VPZ – plochy veřejných prostranství – zeleň.  
Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je popsáno v kapitole I.f)“.

### I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití

- Do názvu kapitoly se za slovo „umístění,“ vkládá: „vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití“

#### I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Na konci kapitoly dopravy Železniční se ruší text: „(D-32 přebírané z územního plánu VÚC Písecko-Strakonické)“ a vkládá se „KORIDOR PRO ŽELEZNICI (dle ZÚR – D14/2) včetně všech souvisejících staveb. Pro koridor dopravní infrastruktury je navržena nová překryvná funkce DZ-K – plochy dopravní infrastruktury – železniční – koridor dle ZÚR D14/2“.

## I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### d 2.1. Elektrická energie

- Na konec podkapitoly se vkládá:

Je navržen koridor pro trasu elektrického vedení ZVN 400kV Kočín - Přeštice, označený v zásadách územního rozvoje jako Ee36. V územním plánu Čejetice je koridor Ee36 navržen jako veřejně prospěšná stavba VPS – 8 – KORIDOR PRO ZVN 400KV (DLE ZÚR – Ee36) - pro ZVN 400 kV Kočín – Přeštice. Pro koridor je navržena překryvná funkce TI-K – plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36.

### d 2.5. Odpadové hospodářství

- Na konec podkapitoly se vkládá:

Obec je povinná určit místa pro oddělené soustředování komunálního odpadu, a to alespoň nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologického odpadu, jedlých olejů a tuků. Od 1.1.2025 je obec rovněž povinná třídit textil.

## I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Nahrazuje se text: „rekreace – Z11 – v Čejeticích“ za text „veřejného prostranství – zeleň (VPZ), plochách občanského vybavení – sport (OS), plochách občanského vybavení rekreace – tábořiště (R-T)“.

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

- V názvu kapitoly se mění text „a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.“ na text „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně“.

### **I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

- V názvu podkapitoly se mění text „ a stanovení podmínek pro změny a jejich využití“ na text „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití“.

### **I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Úprava tras LBK 520 a 523 se zobrazuje pouze v grafické části.

- Za slova „...biokoridor Otava.“ se vkládá:

Nadregionální biocentrum Řežabinec je zpřesněno v k.ú.Sudoměř u Čejetic na pozemky mimo zastavěné území sídla Sudoměř. Nadregionální biokoridor je zpřesněn mimo zastavěné území sídla Přeborovice v k.ú. Čejetice.

### **I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

- Ruší se text: „Protierozní opatření a prvky ochrany proti povodni v územním plánu navrženy nejsou.“ a nahrazuje se textem: „Jako protierozní opatření je navrženo zatravnění části pozemku parc.č.508, k.ú. Sedliště, které bylo navrženo při komplexních pozemkových úpravách. Pro zatravnění pozemku je navržen nový typ funkčního využití Z-TR – plochy zeleně – travní porost a veřejně prospěšné opatření VPO 5 – protierozní opatření – ochranné zatravnění“.

### **I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

- Ruší se text: „Z11“ a nahrazuje se textem: „Z28 pro rekreační tábořiště“.

### **I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

- Mění se obsah kapitoly:

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

Vkládá se:

Na území obce se nachází:

Výhradní ložisko zlatonosné rudy a štěrkopísků č.3163400 Modlešovice (severně od Sedlíkovic)

Chráněné ložiskové území CHLÚ č.16340000 Modlešovice (severně od Sedlíkovic)

Výhradní ložisko štěrkopísků č.30885000 Sudoměř – Štěkeň (severovýchodně od Sudoměře)

Ruší se:

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

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

- Na konec Podmínečně přípustného využití ploch SO se vkládá:
  - plochy zasažené nadlimitním hlukem z VVN nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru staveb
  - pro zastavitelné plochy Z39 a Z40 platí podmínka – v územním řízení bude prokázáno, že na výše uvedených plochách, které jsou zasaženy hlukem z provozu z ploch výroby a skladování, nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru stavby a chráněném vnitřním prostoru stavby. Případná protihluková opatření budou realizována investory nově výstavby na nově navržených plochách SO.
  - při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.
- Za plochy R se vkládá:
  - R-T - Plochy rekreace – tábořiště
- Za plochy VP se vkládá:
  - VPZ - Plochy veřejných prostranství - zeleň
- Za plochy OH se vkládá:
  - Z - Plochy zahrady
- Za plochy NS se vkládá:
  - Z-TR - Plochy zeleně – travní porost

*Plochy s překryvnou funkcí:*

DZ-K - Plochy dopravní infrastruktury – železniční – koridor dle ZÚR D14/2

TI-K - Plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36

- V regulačních podmínkách ploch R – plochy rekreace se ruší text: „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.“
- Na konec Podmínečně přípustného využití ploch VS se vkládá:
  - pro plochu VS v zastavitelné ploše Z6 platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb případně chráněný vnitřní prostor staveb vzhledem k ploše smíšené obytné Z6.
- V podmíněně přípustném využití ploch VV, NZ a NS se ruší věta: –v tomto případě se ~~nestanovuje,~~ a vkládá se:

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadby dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.

- Do ploch s rozdílným způsobem využití se vkládají nové typy:

### **R-T – PLOCHY REKREACE - TÁBOŘIŠTĚ**

#### **A) Hlavní využití:**

- stavby a plochy pro veřejné tábořiště

#### **B) Přípustné využití:**

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- sport a rekreace
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- 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) Podmínky prostorového uspořádání:**

- v navržených plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví, přičemž využitě podkroví je považováno za nadzemní podlaží. Zastavěná plocha pod 1 objektem max. 100m<sup>2</sup>.

### **VPZ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ**

#### **A) Hlavní využití:**

- stavby a plochy pro veřejnou zeleň

#### **B) Přípustné využití:**

- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky zejména sídelní zeleň
- drobná krajinná architektura, cvičební a odpočinkové prvky
- hřiště

#### **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) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se**

### **Z- PLOCHY ZAHRADY**

#### **A) Hlavní využití:**

- zahrady

#### **B) Přípustné využití:**

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb v souladu s jejich účelem
- oplocení, skleníky, sklady nářadí a vypěstovaných produktů,
- související dopravní a technická infrastruktura

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- vodní plochy, zeleň

### C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

### D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### E) Podmínky prostorového uspořádání:

- pouze stavby o celkové zastavěné ploše do 30m<sup>2</sup>. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy.

## **Z-TR- PLOCHY ZELENĚ – TRAVNÍ POROST**

### A) Hlavní využití:

- zatravněné plochy

### B) Přípustné využití:

- protierozní opatření
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

### C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

### D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

## **DZ-K - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNIČNÍ – koridor dle ZÚR D14/2 - překryvná funkce**

### A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

### B) Přípustné využití:

- vodní plochy, zeleň

### C) Podmínečně přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že neomezí záměr železničního koridoru
- funkce podkladní plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že nebude omezena možnost využití překryvné funkce

### D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

### E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

## **TI-K - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRO – koridor dle ZÚR Ee36 - překryvná funkce**

### A) Hlavní využití:

- umístění trasy ZVN 400KV

### B) Přípustné využití:

- liniové trasy a zařízení technické infrastruktury

### C) Podmínečně přípustné využití:

- funkce podkladní plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že nebude omezena možnost využití překryvné funkce

### D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, které by omezily možnost využití území pro umístění trasy a zařízení ZVN 400kV.

### E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

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

- U VPS 1 se ruší text: „– navržené zdvoukolejné železniční tratě České Budějovice – Plzeň- Převrato z ÚP VÚC Písecko – Strakonicko, kde je značeno jako D-32“ a vkládá se text: „KORIDOR PRO ŽELEZNICI (DLE ZÚR – D14/2), včetně všech souvisejících staveb“.

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- Ruší se text: „VPS 2 – navržená trasa STL plynovodu. Převzato z ÚP VÚC Písecko – Strakonicko, kde je značeno jako P-24, P-25“ a vkládá se text: „KORIDOR PRO ZVN 400KV (DLE ZÚR – Ee36)“ VPS 2 (trasa plynovodu) je změnou č.1 zrušena.
- Na konec seznamu se vkládá: „VPS 8 - KORIDOR PRO ZVN 400KV (DLE ZÚR – Ee36)“
- U VPO se ruší text: „4 veřejně prospěšná opatření“ a vkládá se text: „5 veřejně prospěšných opatření“
- Za VPO 3 se vkládá:  
VPO 4 – LBK 519 (dříve v popisu chybělo)  
VPO 5 – protierozní opatření – ochranné zatravnění

**I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.**

V názvu kapitoly se mění text „5 odst.1“ na text „8“

**I.i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

- V první větě se za slovo „lokalitu“ vkládá text: „ Z1 a“

**I.j) Údaje o počtu listů změny č.1 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.**

1. Textová část změny č.1 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 6 stran A4 textové části (strany 3 až 8 tohoto dokumentu).
2. Grafická část změny č.1 územního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.  
Seznam příloh:  
I/1 – Výkres základního členění území 1 : 10 000  
I/2 - Hlavní výkres 1 : 5 000 (3 listy)  
I/3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 10 000



# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

## II. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP

II.a) Postup pořízení a zpracování změny č.1 ÚP.....	10
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	11
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	12
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	14
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	14
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	14
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	17
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	17
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	17
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	17
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	18
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	26
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	27
II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	27
II.o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	32
II.p) Vyhodnocení připomínek	33
II.q) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 ÚP a počtu výkresů graf. části odůvodnění	33

## II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP

### II.a) Postup pořizování a zpracování změny č.1 ÚP

Zastupitelstvo obce Čejetice schválilo zprávu o uplatňování územního plánu Čejetice, která obsahovala požadavky na změnu č.1 územního plánu.

Změna č.1 územního plánu Čejetice byla pořizována podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Změna č. 1 ÚP Čejetice je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem-Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, oprávněnými investory a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení dotýká. reaguje tedy na stanoviska, námítky a připomínky z procesu projednávání.

Dne 28.2.2019 schválilo ZO Čejetice zprávu o uplatňování ÚP , jejíž součástí byl způsob pořízení Změny č.1 ÚP zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona. Zpráva o uplatňování územního plánu Čejetice obsahovala pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu. Dne 27.10. 2020 schválilo Zastupitelstvo obce Čejetice další 4 záměry k zařazení do Změny č.1 . Z výše uvedených skutečností, není možné dle stavebního zákona pořizovat Změnu č.1 ÚP zkráceným postupem. Proto je přistoupeno k revokaci usnesení a přijetí nového usnesení o pořízení Změny č.1 ÚP Čejetice. Dne 4.3. 2021 schválilo Zastupitelstvo obce Čejetice další záměry k zařazení do Změny č.1 .

Zpracovatelem Změny č. 1 ÚP Čejetice je Ing.arch.Zdeněk Gottfried.

#### **Proces pořizování.**

Společné jednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 13.9. 2021.

Společné jednání se konalo dne 4.10. 2021 na Obecním úřadu Čejetice.

Na oznámení byla zveřejněna lhůta 30 dnů, po kterou bude možno se seznámit s návrhem Změny ÚP, na Obecním úřadu v Čejeticích.

V rámci společného jednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů.

Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES. č.j. KUJCK 120880/2021, Sp.zn.OZZL 102471/2021/Jikul SO, dne 2. 11. 2021 nesouhlas s návrhem Změny č.1 ÚP Čejetice. Dohoda byla uzavřena 10.10.2022.

Dokumentace byla upravena na základě stanovisek dotčených orgánů dle pokynů k úpravě ze dne 12.1. 2023.

Žádost o stanovisko KÚ, odboru územního plánování, stavebního řádu a investic ze dne 9.2. 2023.

Stanovisko Krajského úřadu k upravené dokumentaci je ze dne 6. 3. 2023, čj: KUJCK26209/2023, Sp.zn.OREG 69927/2021 Stlu SO **obsahuje upozornění na nedostatky, rozpor se ZUR.**

**Žádost o stanovisko KÚ, odboru územního plánování, stavebního řádu a investic po odstranění nedostatků ze dne 14.6. 2023.**

Stanovisko Krajského úřadu k upravené dokumentaci je ze dne 18. 7. 2023, Naše čj: KUJCK 90218/2023, Sp.zn.OREG **neobsahuje nedostatky,**

Veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 23.6. 2023.

Veřejné projednání se konalo dne 2.8. 2023 na Obecním úřadu Čejetice.

Na oznámení byla zveřejněna lhůta, po kterou bude možno se seznámit s návrhem ZM ÚP, od 26.6. 2023 do 9.8. 2023 na Obecním úřadu v Čejeticích.

V rámci veřejného projednání byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, která byla akceptována a návrh byl na základě pokynů pořizovatele ze dne 7.2. 2024 upraven.

Dokumentace byla upravena na základě stanovisek DO a na základě rozhodnutí o námítkách dle pokynů k úpravě ze dne 7.2. 2024.

Řešení námitek rozhodnutím a vyhodnocení připomínek bylo projednáno v Zastupitelstvu obce Čejetice.

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

Dne 7.2. 2024 byla dotčeným orgánům zaslána výzva k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek v souladu s §53 odst.1 stavebního zákona

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledek přezkoumání je součástí odůvodnění Změny č. 1 ÚP Čejetice. Zastupitelstvu obce Čejetice byl předložen **návrh na vydání Změny č. 1 ÚP Čejetice** s odůvodněním.

### **II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Pro vyhodnocení koordinace využívání území je nutno zrekapitulovat předmět změny č.1 ÚP Čejetice.

#### **Lokality změny č.1 s vlivem na širší vztahy v území:**

##### **- Lokality změny 19a,b,c (označení ve zprávě o uplatňování - 19)**

###### **Požadavek:**

Lokální ÚSES – prověření prvků lokálních prvků ÚSES v návaznosti na sousední katastr Jinín.

###### **Řešení:**

Návaznost lokálních biokoridorů při hranici s katastrem Jinín byla vyřešena ve 3 lokalitách:

19a – doplnění a zpřesnění lokálního biokoridoru LBK 520

19b – zrušení části trasy LBK 520, která neměla pokračování na sousedním katastru Jinín

19c – zpřesnění trasy LBK 523 a zajištění návaznosti na ÚSES v katastru Jinín

###### **Zdůvodnění:**

Jedním z úkolů územního plánování je zajistit propojení prvků ÚSES v území a zajistit jejich návaznost. Úpravy lokálních biokoridorů zajišťují návaznost na kostru ÚSES v sousedním katastru Jinín a zároveň zajišťují návaznost územně plánovací dokumentace.

##### **- Lokality změny 30 (koridor ZVN Ee36)**

###### **Požadavek:**

Požadavkem je zpracování koridoru technické infrastruktury Ee36 ze ZÚR Jčk pro trasu ZVN

###### **Řešení:**

V katastru Sedlíkovice, Mladějovice a Sedliště byl navržen koridor technické infrastruktury Ee36 s překryvnou funkcí TI-K – plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36 pro elektrické vedení ZVN. Překryvná funkce TI-K je novým funkčním typem vloženým do ÚP změnou č.1. Koridor je označen jako veřejně prospěšná stavba VPS 8.

###### **Zdůvodnění:**

Navržený koridor je požadavkem vyplývajícím ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je zobrazen překryvnou funkcí. V podkresu je uvedeno funkční využití, které umožní rozhodovat v území po realizaci záměru bez nutnosti změny územního plánu.

Průběh a rozsah koridoru je zpřesněn na základě skutečného stavu území. Tvar koridoru zohledňuje zastavěné území a zastavitelné plochy platného územního plánu.

Jelikož platný územní plán neobsahoval funkční typ pro překryvnou funkci koridoru, bylo nutné stanovit nový typ plochy s rozdílným způsobem využití.

Jedná se o vymezení koridoru v oblasti elektroenergetiky mezinárodního a republikového významu. Vymezení koridoru vyplývá z politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

##### **- Lokality změny 31 (železniční koridor D14/2)**

###### **Požadavek:**

Požadavkem je zpracování koridoru dopravní infrastruktury D14/2 ze ZÚR Jihočeského kraje pro zkapacitnění železniční tratě

###### **Řešení:**

V katastru Sedlíkovice, Čejetice a Sodoměř u Písku byl navržen koridor dopravní infrastruktury D14/2 s překryvnou funkcí DZ-K – plochy dopravní infrastruktury-železniční – koridor dle ZÚR D14/2 pro zkapacitnění železniční tratě. Překryvná funkce DZ-K je novým funkčním typem vloženým do ÚP změnou č.1. Koridor je označen jako veřejně prospěšná stavba VPS1.

###### **Zdůvodnění:**

Navržený koridor je požadavkem vyplývajícím ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

zobrazen překryvnou funkcí. V podkresu je uvedeno funkční využití, které umožní rozhodovat v území po realizaci záměru bez nutnosti změny územního plánu.

Průběh a rozsah koridoru je zpřesněn na základě skutečného stavu území. Tvar koridoru zohledňuje zastavěné území a zastavitelné plochy platného územního plánu.

Jelikož platný územní plán neobsahoval funkční typ pro překryvnou funkci koridoru, bylo nutné stanovit nový typ plochy s rozdílným způsobem využití.

Trasy jsou koordinovány s přesahem do sousedních katastrů.

### **II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (V PLATNÉM ZNĚNÍ):

Změna č.1 a územní plán Čejetice plně respektuje Politiku územního rozvoje ČR ve znění 1., 2., 3., 4. a 5. aktualizace. Změna č.1 ÚP Čejetice nekoliduje se zájmy republikového či mezinárodního charakteru. Řešené území neleží v rozvojových oblastech ani osách vymezených platnou Politikou územního rozvoje ČR a ani ve specifických oblastech, včetně kapitoly Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správním územím obce Čejetice prochází koridor technické infrastruktury republikového významu E21. Jedná se o koridor pro dvojitě vedení 400 kV Mírovka-Čebín a Kočín-Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice. Důvodem vymezení je zabezpečení zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu. Jedná se o součást transevropské energetické sítě (TEN-E). Záměr je zpřesněn v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jako Ee36.

Ve změně č.1 je koridor navržen jako plocha s překryvnou funkcí TI-K – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY-ELEKTRO-KORIDOR DLE ZÚR Ee36 a jako veřejně prospěšná stavba VPS 8. Dalším koridorem je koridor dopravní infrastruktury (železnice) ŽD16 – koridor Plzeň-Strakonice-České Budějovice-České Velenice-Hranice ČR/Rakousko. Ve změně č.1 je koridor navržen s překryvnou funkcí DZ-K – plochy dopravní infrastruktury-železniční – koridor dle ZÚR D14/2 pro zkapacitnění železniční tratě.

- Z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap.2)

ÚZEMNÍ PLÁN SPLŇUJE PRIORITY TÝKAJÍCÍ SE PROSTŘEDÍ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE ČEJETICE

- Z hlediska vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os (kap.3)

ÚZEMÍ OBCE ČEJETICE SE NENACHÁZÍ V ŽÁDNÉ Z ROZVOJOVÝCH OS ANI ROZVOJOVÉ OBLASTI.

- Z hlediska vymezení specifických oblastí (kap.4)

ÚZEMÍ OBCE ČEJETICE SE NENACHÁZÍ V ŽÁDNÉ ZE SPECIFICKÝCH OBLASTÍ.

- Z hlediska vymezení koridorů a ploch dopravní infrastruktury (kap.5)

NA ÚZEMÍ OBCE ČEJETICE SE NACHÁZÍ KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY ŽD16 - KORIDOR PLZEŇ-STRAKONICE-ČESKÉ BUDĚJOVICE-ČESKÉ VELENICE-HRANICE ČR/RAKOUSKO.

- Z hlediska vymezení koridorů a ploch technické infrastruktury (kap.6)

NA ÚZEMÍ OBCE ČEJETICE SE NACHÁZÍ KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY E21 PRO DVOJITÉ VEDENÍ 400 KV MÍROVKA-ČEBÍN A KOČÍN-PŘEŠTICE VČETNĚ SOUVISEJÍCÍCH PLOCH PRO ROZŠÍŘENÍ ELEKTRICKÝCH STANIC MÍROVKA, KOČÍN, ČEBÍN A PŘEŠTICE.

- Z hlediska stanovených dalších úkolů pro územní plánování (kap.7)

NEJSOU ŽÁDNÉ ÚKOLY STANOVENÉ PRO ÚZEMÍ OBCE ČEJETICE

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.1 SE ZÚR JČK :

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (ZÚR) .

Část správního území obce Čejetice (k.ú. Čejetice a k.ú. Sedlíkovice) se nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB 1 Písecko – Strakonicko.

Pro tuto oblast jsou v ZÚR stanoveny zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v této rozvojové oblasti.

- a) Podporovat kapacitní dopravní napojení této rozvojové oblasti na významné mezinárodní a

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, Plzeňský kraj a Německo, na rychlostní silnici R4 a kapacitní silnici I/4 a dále na silnice I. třídy (zejména I/20 směrem na Plzeň a I/22 na Klatovy) a železnici ČD 190 směrem na Plzeň a řešit jejich územní souvislosti,
- b) Podporovat rozvoj hospodářských aktivit zejména ve vazbě na významné dopravní tahy, dále pak v prostoru Severní písecké průmyslové zóny, Protivína, Strakonice a Drhovic,
  - c) Podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních funkcí a sociálních funkcí nejen při velkých centrech (Strakonice, Písek), která jsou hlavními centry rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti, přednostně v návaznosti na sídla.

Změna č.1 zpracovává koridor Ee36 ZVN 400 kV Kočín-Přeštice, který je zpřesněním koridoru z Politiky územního rozvoje E21. Změna zpracovává koridor dopravní infrastruktury D14/2 – koridor pro zdvoukolejnění železnice, který je zpřesněním koridoru ŽD16. Zahrnutím koridorů do změny č.1 je uveden územní plán Čejetice do souladu se ZÚR Jihočeského kraje i PÚR ČR. Další prvky ze ZÚR jsou obsaženy v platném územním plánu.

Řešené území (k.ú. Sedlíkovice a k.ú. Čejetice) se nachází v krajinném typu KRAJINA S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE

Jedná se o území typicky vymezené pro území rozvojových os a oblastí do nichž má především směřovat urbanistický rozvoj kraje, vyjma území, kde rozvojové osy protínají specifické oblasti. Vyšší míra urbanizace znamená vyšší podíl zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny.

### **Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:**

- a) rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy.
- b) vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území
- c) dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES
- d) preferovat využití brownfields
- e) dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území
- f) rozvíjet cestovní ruch

Území obce Čejetice je zahrnuto do plochy vhodné pro umístění větrných a fotovoltaických elektráren. Katastry Sudoměř u Čejetic a Mladějovice náleží do krajinného typu: KRAJINA RYBNÍČNÍ a KRAJINA LESOPOLNÍ. Katastr Sedliště náleží do krajinného typu: KRAJINA LESOPOLNÍ.

### **SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE**

Území obce Čejetice náleží do individuální krajinné jednotky 03 – Strakonicko-písecká a 05 Netolická.

Dále je území dotčeno krajinnými typy:

- 1 – Nivní zemědělský krajinný typ
- 2 – Nivní leso-zemědělský krajinný typ
- 3 – Rovinatý až plochý krajinný typ
- 11 - Rovinatý až mírně zvlněný rybníční krajinný typ
- 12 – Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ
- 14 - Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ
- 16 – Výrazně zvlněný zemědělský krajinný typ
- 17 – Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ

Navrhovaná plocha R-T plochy rekreace – tábořiště je navrhována do krajinného typu č.1, který z hlediska cestovního ruchu a rekreace stanovuje zásadu „rozvoj „měkkých“ forem rekreačního využití bez areálových zařízení a staveb s nedativními vlivy na zájmy ochrany přírody a krajiny a protipovodňové ochrany.

Na ploše R-T, která byla do změny vložena na návrh obce Čejetice, jsou plánovány plochy pro krátkodobé táboření převážně vodáků při sjíždění řeky Otavy. K tomuto účelu bude provedena především úprava ploch pro možnost postavení stanů na příhodné rovné ploše. Dále zde budou drobná campingová stanoviště s místem pro ohniště, posezení na dřevěných lavicích, místa pro grilování apod. Bude upraven přístup k vodnímu toku a upravena plocha pro vytažení lodí na břeh.

Objekty charakteru areálových zařízení v podobě výstavby rekreačních komplexů včetně ubytování se v ploše neplánují. Realizována bude maximálně stavba toalet a sprch pro táborníky, a to v místě navazujícím na stávající zástavbu, konkrétně v trojúhelníkové ploše vymezené po jedné straně

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

sportovním areálem a druhé straně stávající smíšenou obytnou zástavbou. V těchto místech nebude stavba tvořit překážku při případné povodňové situaci.

Rozsah zastavitelné plochy Z28 pro plochu R-T plochy rekreace – tábořiště byl zmenšen tak, aby plocha nezasahovala do nadregionálního biokoridoru NBK 113.

### **II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

Změna č.1 ÚP Čejetice je v souladu s cíli územního plánování. Vytvořením podmínek pro flexibilní využití zastavěného území jsou vytvářeny 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. Navržené využití respektuje charakter urbanistické struktury sídel. Změna navrhuje nové zastavitelné plochy pro bydlení SO – plochy smíšené obytné v návaznosti na stávající zástavbu nebo zastavitelné plochy platného územního plánu.

Změna č.1 ÚP Čejetice je v souladu s úkoly územního plánování. Návrh zjistil a posoudil přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, vyhodnotil koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce území. V návrhu není stanovena etapizace, Návrh nevymezuje žádné plochy pro těžbu, neurčuje nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Základní koncepce rozvoje území obce Čejetice se nemění. Předmět změny doplňuje současnou koncepci rozvoje území obce v souladu s platným územním plánem. Jedná se o zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy. Prvky změny nemění základní koncepci definovanou platným územním plánem.

Změna č.1 obsahuje zastavitelné plochy bez významného vlivu na charakter sídla. Nejsou dotčeny charakteristické urbanistické struktury. Jedná se o změnu bez vlivu na charakter krajiny.

### **II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů.**

Návrh změny č.1 ÚP Čejetice byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Změna je vypracována na zprávy o uplatňování územního plánu Čejetice, výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem kat. mapy v měřítku 1:5000.

Pořizovatel přezkoumal postup pořizování a zpracování Změny č.1 Územního plánu Čejetice z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), z hlediska vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rovněž v platném znění, a neshledal žádný rozpor mezi zákonnou úpravou a předloženým návrhem Změny č.1 Územního plánu Čejetice.

### **II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

Návrh změny č.1 ÚP Čejetice byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů.

#### Společné jednání

ČEPS, 7.10. 2021 Připomínka 1. zpřesnění koridoru Ee36 není v souladu s podkladem zasláným 15.3.2018 v části Sedlíkovice. Zastavitelná plocha Z1 zasahuje do hranice koridoru - bude uvedeno do souladu s podkladem z 15.3. 2018 2. nesoulad v dokumentaci ve značení VPS1 a VPS2 (koridor Ee36) v textové i grafické části bude opraveno, ve výkresu VPS.. a v Koordinačním výkresu opraveno značení i legenda výkresu. Požadavek bude akceptován 1. zastavitelná plocha Z1 s veřejným prostranstvím bude z ÚP a na plochu Z1 SO bude požadováno zpracování územní studie před vydáním prvního správního rozhodnutí v řešeném území., 2. nesoulad značení v dokumentaci bude upraven.

SPRÁVA ŽELEZNIC, 151090/2021-SŽ-GR-06, 22.9.2021 Požadavek: - zpracovat železniční koridor včetně veřejně prospěšné stavby v minimální šíři 20m od osy stávající koleje/železniční tratě na obě strany i v zastavěném území a zastavitelných plochách. V textové části požadujeme do popisu této



## Změna č.1 územního plánu Čejetice

zdůvodnit - ZA40 (SO) za vhodnější považováno řešení zařadit do ploch lesních - ZA35 – Z-plocha zahrad – úprava regulativ a vypustit bazény a garáž pro osobní vozidlo, vypustit stavby s 1 nadzemním podlažím a celkovou zastavěnou plochu omezit na 30m<sup>2</sup> - pro koridory dopravní a technické infrastruktury opravit vyhodnocení záborů SOUHLAS s plochami:ZA28, ZA31, ZA32, ZA36, ZA37, ZA38, ZA42 Bylo řešeno dohodou, která bude akceptována a návrh ZM ÚP upraven. KRAJSKÝ ÚŘÁD, oddělení ochrany přírody, ZPF Dohoda o úpravě dokumentace, dne 10.10.2022 - ZA33 Sedlíkovice bude zmenšena pro stavbu 1 RD. Bylo prověřeno existující dopravní napojení budoucí plochy - plocha ZA7a Čejetice bude z návrhu vyjmuta - plocha ZA21a bude z návrhu vyjmuta - plocha ZA40 bude v návrhu zmenšena, ponechána v pruhu šíře 25m podél cesty a na parcele 329, dle stanoviska MÚ Strakonice, odboru ŽP. Dělicí proužek zeleně přibližně ve středu, kde je strouha Ministerstvo průmyslu a obchodu,

Ministerstvo průmyslu a obchodu, č.j. 603850/2021 ze 16.9.2021 - požadavek na zakreslení výhradních ložisek a chráněného ložiskového území do koordinačního výkresu a opravy textu viz stanovisko Akceptováno - upravit text a grafickou část ZM ÚP

Veřejné projednání

### **KHS Jihočeského kraje se sídlem v ČB zn. KHSJC 20543/2023//HOK PI-PT-ST dne 9.8.2023**

souhlasí s podmínkou

1) Pro nově navrhované plochy smíšené obytné (SO) určené pro bydlení – plocha Z39 (k.ú. Čejetice) a plocha Z40 (k.ú. Čejetice), které jsou navrženy v blízkosti stávajících ploch výroby a skladování, bude stanoven regulativ – v územním řízení bude prokázáno, že na výše uvedených plochách, které jsou zasaženy hlukem z provozu z ploch výroby a skladování, nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru stavby a chráněném vnitřním prostoru stavby. Případná protihluková opatření budou realizována investory nové výstavby na nově navržených plochách SO-

2) Pro nově navrhovanou plochu výroby a skladování – lokalita změny 35, bude stanoven regulativ, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb případně chráněný vnitřní prostor staveb vzhledem k ploše smíšené obytné Z6. Tento regulativ bude zapracován do výroku textové části Změny č.1 ÚP Čejetice.

### **MÚ Strakonice Odbor životního prostředí č.j. MUST/031985/2023/ŽP/Rod dne 19.7.2023**

4.Stanovisko dle par. 146 odst. 1., písm. E) zákona č.541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech)

Z hlediska státní správy v odpadovém hospodářství máme k předloženému návrhu změny č.1 územního plánu obce Čejetice následující připomínku:

Do změny územního plánu by bylo dobré dopracovat stať týkající se odpadového hospodářství obce stanovené v par. 59 zákona o odpadech a par. 5 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Obec je povinna určit místa pro oddělené soustředování komunálního odpadu, a to alespoň nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologického odpadu, jedlých olejů a tuků. Od 1.1.2025 je obec rovněž povinna třídit textil.

### **Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru č.j. MO 532191/2023-1322, Brno 11.7.2023**

Uplatňuje připomínku

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

LK TRA – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení par. 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení par. 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení par. 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování s stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit



také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat v tomto celém znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany na straně 23. V grafické části koordinačního výkresu a v legendě (limity využití území) je zapracováno správně. MO požaduje odstranit již neplatnou poznámku pod legendou "Celé řešené území je situováno ve vzdušném prostoru LK TRA Ministerstva obrany"**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení par. 175 odst.1 zákona č.183/2006 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č.127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska MO (dle ustanovení par. 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování s tavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP-jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat v tomto celém znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO na straně 23. V grafické části koordinačního výkresu je zapracováno správně.**

Další vymezená území MO – ÚAP jev 119/ je v textu i v koordinačním výkrese zapracován a musí být nadále stabilizován.

Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené UPD a s návrhem Změny č.1 ÚP Čejetice souhlasíme.

**Státní pozemkový úřad, č.j. SPU 302274/2023, ze dne 31.7. 2023.**

**Souhlas s připomínkou.**

prověřit dotčenost zařízení POZ a HOZ Změnou ÚP. V případě dotčenosti navrhnout opatření k zachování funkčnosti zařízení POZ a HOZ. Trasy HOZ a plochy s POZ doplnit do výkresové části dle portálu farmáře, uvedeného ve stanovisku. Do textu k dotčeným plochám změn doplnit podmínku: při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.

## **II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Jihočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody ve svém stanovisku uvedl, že uvedená ÚPD nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Dále krajský úřad ve svém stanovisku uvedl, že nepožaduje vypracování dokumentace podle § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

## **II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5).**

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.**

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **II.j) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

**VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH VE ZPRÁVĚ O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (ÚNOR 2019) A DOPLNĚNÍ ZADÁNÍ Z 4.3.2021.**

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

Ze zprávy o uplatňování vyplynuly požadavky na změnu č.1 územního plánu. Požadavky byly doplněny usnesením zastupitelstva ze dne 4.3.2021 o další 4 body. Požadavky zprávy o uplatňování a další schválené požadavky jsou splněny návrhem lokalit č.1-35.

Požadavky, řešení a zdůvodnění jsou podrobně popsány po jednotlivých bodech v kapitole odůvodnění II.k. – komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Vzhledem k značnému rozsahu předmětu změny č.1 není účelné popisovat řešení ve více kapitolách a násobit víceméně shodný text.

V souladu se zprávou o uplatňování územního plánu bylo aktualizováno zastavěné území. Plochy aktualizace jsou zobrazeny ve výkresu I/1 – výkres základního členění území. Přiměřeně byla aktualizována struktura textové části, aby splňovala aktuální metodické pokyny pro zpracování územního plánu.

### **II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

Zdůvodnění je zpracováno po jednotlivých lokalitách změny 1-35. Ke každé lokalitě je uveden požadavek, řešení a zdůvodnění.

V grafické části jsou vyznačeny Lokality změny č.1, které jsou zpracovány na základě požadavků zprávy o uplatňování územního plánu a na základě doplnění zadání ze 4.3.2021.

#### **Lokalita změny 1 (označení ve zprávě o uplatňování - 1)**

##### **Požadavek:**

Odstranění zastavitelné plochy Z11-plochy rekreace a navrácení plochy do stávajícího stavu NS – plochy smíšené nezastavěného území.

##### **Řešení:**

Změnou byla zastavitelná plocha Z11 zrušena a v lokalitě je uvedeno funkční využití NS – plochy smíšené nezastavěného území.

##### **Zdůvodnění:**

Původní záměr o využívání prostoru pro tábořiště v návaznosti na řeku Otavu nebyl v průběhu posledních 10 let naplněn a ukázalo se, že plochy pro vodácké tábořiště a případné kempování jsou spíše na pravém břehu řeky Otavy s vazbou na centrum sídla Čejetice. Zastavitelná plocha Z11 přestala plnit svůj účel, pro který byla původně navržena. Plocha byla navrácena do zemědělského půdního fondu.

#### **Lokalita změny 2 (označení ve zprávě o uplatňování - 2)**

##### **Požadavek:**

Plocha v zastavěném území sídla Přeborovice s funkcí VS – plochy výroby a skladování – změnit na plochu smíšenou obytnou v souladu se skutečným stavem využití území.

##### **Řešení:**

Soubor staveb v jednom areálu uvnitř zastavěného území byl změněn na plochy s funkčním využitím SO – plochy smíšené obytné.

##### **Zdůvodnění:**

Důvodem pro změnu funkce uvedenou v územním plánu byl skutečný stav využívání objektů a okolních pozemků převážně pro bydlení a nikoliv pro výrobu a skladování. Změna napravljuje nesoulad mezi územním plánem a skutečným stavem v území.

#### **Lokalita změny 3 (označení ve zprávě o uplatňování - 3)**

##### **Požadavek:**

Přeřadit zastavitelnou plochu Z27 – OS-plochy občanské vybavenosti – sportovní zařízení do zastavěného území

##### **Řešení:**

Zastavěná a využitá plocha Z27 (dle platného ÚP) byla označena v rozsahu aktuální katastrální mapy jako stávající zastavěné území s využitím OS – plochy občanské vybavenosti – sportovní zařízení. Zastavitelná plocha Z27 byla v seznamu zastavitelných ploch zrušena

##### **Zdůvodnění:**

V zastavitelné ploše Z27 byla realizována sportoviště se zázemím a plocha byla kompletně využita. Přeřazení do zastavěného území odpovídá požadavku na aktualizaci zastavěného území. Hranice zastavěného území je vyznačena dle aktuální katastrální mapy.

#### **Lokalita změny 4 (označení ve zprávě o uplatňování - 4)**

##### **Požadavek:**

Navržení zastavitelné plochy pro tábořiště v lokalitě mezi zastavěným územím sídla Čejetice a řekou Otavou.

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

### **Řešení:**

Je navržena zastavitelná plocha Z28 – plochy R-T – plochy rekreace-tábořiště. Plochy R-T jsou novým funkčním typem, který je do územního plánu vložen změnou č.1.

### **Zdůvodnění:**

Plocha Z28 navržena pro vodácké tábořiště s možností nocování je ve velmi vhodné lokalitě, která je spojena s centrem obce Čejetice účelovou komunikací. Cesta vede od řeky, kde je vhodný přístup k vodnímu toku, přímo do centra obce nejkratší možnou trasou. Plocha se nachází v návaznosti na sportovní areál. Přístupová cesta i pozemky jsou v majetku obce Čejetice, která umístění plochy pro vodáky s možností přenocování podporuje. Činnosti táboření se budou odehrávat na zatravněných plochách a jejich současný stav se příliš měnit nebude. Nedochází tím ke zhoršení odtokových poměrů a znehodnocení kulturních půdních vrstev.

**Lokalita změny 5 (označení ve zprávě o uplatňování - 5), zrušena na základě nesouhlasu krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF.**

### **Požadavek:**

Navržení zastavitelné plochy SO – plochy smíšené obytné severně od lokality Z13 na západním konci sídla Sudoměř

**Lokalita změny 6 (označení ve zprávě o uplatňování - 6)**

### **Požadavek:**

Využití proluky parc.č.73/5, k.ú. Mladějovice, na zastavitelnou plochu – SO – plochy smíšené obytné

### **Řešení:**

Navržena zastavitelná plocha Z30 – SO-Plochy smíšené obytné

### **Zdůvodnění:**

Pozemek parc.č.73/5, k.ú. Mladějovice tvoří proluku v souvislé zástavbě sídla Mladějovice. Navržením zastavitelné plochy se vyplňuje mezera v zástavbě, která tvoří souvislou uliční frontu. Navržená plocha přirozeně doplňuje sídlo a nevytváří nevhodné rozšíření obce do volné krajiny. Jedná se o velmi vhodný pozemek pro využití na stavbu objektu bydlení, protože z obou stran sousedí s obytnými budovami a má možnost dopravního napojení přímo ze stávající komunikace.

**Lokalita změny 7 (označení ve zprávě o uplatňování - 7)**

### **Požadavek:**

Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy Z16, k.ú. Mladějovice, pro funkci SO-plochy smíšené obytné Pro zastavitelnou plochu Z16 bylo stanoveno využití VS – plochy výroby a skladování na základě připomínky a požadavku vlastníka.

Rozšíření plochy Z16 není navrženo z důvodu nesouhlasu krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF. Nesouhlas byl vyjádřen k zastavitelné ploše Z16a.

**Lokalita změny 8 (označení ve zprávě o uplatňování - 8)**

### **Požadavek:**

Využití proluky parc.č.215/3, k.ú. Sedlíkovice, na zastavitelnou plochu – SO – plochy smíšené obytné

### **Řešení:**

Změnou je navržena zastavitelná plocha Z31 – SO-plochy smíšené obytné na části parc.č.215/3, k.ú. Sedlíkovice

### **Zdůvodnění:**

Severní část pozemku parc.č.215/3 tvoří proluku v zástavbě. Je obklopena stávajícími objekty a navržená zastavitelná plocha je přirozeným doplněním stávající zástavby. Navržená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje tvar sídla bez nevhodného rozšíření do volné krajiny. Lokalita je velmi vhodná pro stavbu 1 RD.

**Lokalita změny 9 (označení ve zprávě o uplatňování - 9)**

### **Požadavek:**

Změna nezastavěného území na zastavitelnou plochu vodní a vodohospodářskou nebo plochu technické infrastruktury, která bude sloužit k umístění ČOV.

### **Řešení:**

Na severní straně Sedlíkovic je navržena zastavitelná plocha Z32 – TI – plochy technické infrastruktury

### **Zdůvodnění:**

Severní část Sedlíkovic je spádově orientována k řece Otavě a pozemek na jejím konci je vhodný pro umístění čistírny odpadních vod. ČOV bude sloužit pro sousední zástavbu nebo i pro více objektů, případně celé sídlo Sedlíkovice. Navržené využití podporuje zásady ochrany životního prostředí a je prokazatelným veřejným zájmem.

**Lokalita změny 10 (označení ve zprávě o uplatňování - 10)**

**Požadavek:**

Navrhnout zastavitelnou plochu SO – plochy smíšené obytné včetně dopravního napojení na pozemcích parc.č.169/1 a 169/2, k.ú. Sedlíkovice

**Řešení:**

Navržena zastavitelná plocha Z33 – SO-plochy smíšené obytné a DM-plochy dopravní infrastruktury.

**Zdůvodnění:**

Na jihovýchodním konci sídla Sedlíkovice je dlouhodobý zájem vlastníků stavět rodinný dům na vlastním pozemku, který platný územní plán neumožňoval. K lokalitě je přivedena elektřina a příprava plochy je podpořena jednáním mezi dotčenými vlastníky. Lokalita je velmi vhodná k zástavbě, jelikož těsně navazuje na zastavěné území Sedlíkovic. Největším problémem lokality bylo zajištění přístupové komunikace, která je nyní ve změně územního plánu zakreslena přímo plochou pro komunikaci.

Veřejný zájem na zástavbě je podpora bydlení v malých sídlech a vyvážení jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, které spočívá v udržení socioekonomického statutu území. Zabraňuje se nepříznivému vyhledávání sídel v periferních oblastech.

**Lokalita změny 11 (označení ve zprávě o uplatňování - 11)**

**Požadavek:**

Navrhnout veřejné prostranství pro zeleň – park na parc.č.71/28, k.ú. Čejetice

**Řešení:**

Na parc.č.71/28, k.ú.Čejetice je navržena zastavitelná plocha Z34 – VPZ – veřejné prostranství – zeleň. Je navržen nový funkční typ VPZ – veřejné prostranství-zeleň.

**Zdůvodnění:**

Pozemek navazuje na přírodně hodnotné území kolem toku řeky Otavy. Na pozemku je vhodné zachovat přírodní funkci nejlépe formou koncepčně udržované zeleně s prvky parkové výsadby. Vhodnou formu péče může zajistit např. obecní úřad. Veřejná zeleň zajistí rovněž protiváhu k činnostem na sousedních pozemcích patřících do bývalého průmyslového areálu, kde v současné době probíhá spíše skladování a odkládání nepotřebných dílů a součástek. Funkce veřejné zeleně nebyla v platném územním plánu stanovena a je navržena jako nový funkční typ změnou č.1. Využití funkčních typů platného územního plánu nebylo vhodné pro specifickou potřebu zajištění údržby zeleně a její přístupnost pro obyvatele obce v návaznosti na okolí vodního toku.

**Lokalita změny 12 (označení ve zprávě o uplatňování - 12)**

**Požadavek:**

Prověření zastavitelné plochy Z7 z hlediska struktury a vymezení plochy pro územní studii.

**Řešení:**

Návrhem změny byla zmenšena zastavitelná plocha Z7, jelikož došlo k využití některých pozemků a výstavbě RD. Tím bylo zároveň aktualizováno zastavěné území v lokalitě. V souladu s úpravou hranice Z7 byla upravena i hranice území s předepsanou územní studií.

**Zdůvodnění:**

Změna se týká pouze úpravy, zmenšení, zastavitelné plochy Z7 v reakci na realizovanou zástavbu RD. Tím se upravuje i tvar území s předepsanou územní studií. Samotné řešení zástavby, dopravní kostra území, veřejná prostranství v lokalitě apod. obsažené v územní studii zůstává předmětem následné dokumentace.

**Lokalita změny 13 (označení ve zprávě o uplatňování - 13)**

**Požadavek:**

Stabilizace stávající trasy vedení VN 22 kV v prostoru zastavitelné plochy Z18, sever Mladějovic

**Řešení:**

Změna č.1 aktualizuje trasu VN 22 kV, včetně ochranných pásem a stabilizuje její průběh územím po obvodu sídla Mladějovice

**Zdůvodnění:**

Aktualizace trasy a její stabilizace v územně plánovací dokumentaci je důležitá z důvodu jejího průběhu přes zastavitelnou plochu Z18. Trasa ovlivňuje řešení zástavby v lokalitách a koncepční úvahy o jejich využití. Uvedení v územním plánu nebrání možnosti přeložení vedení, popřípadě uložení do kabelových podzemních tras.

**Lokalita změny 14 (označení ve zprávě o uplatňování - 14)**

**Požadavek:**

Navrhnout plochu pro zahradu a sad s možností oplocení v jižní části Mladějovic na pozemku

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

parc.č.108/2, k.ú. Mladějovice

### **Řešení:**

Navržena zastavitelná plocha Z35 – Z - plocha zahrady. Z- plocha zahrad je novým funkčním typem navrženým změnou č.1 územního plánu.

### **Zdůvodnění:**

Záměrem vlastníka je oplotit ovocný sad a zahradu na uvedeném pozemku, případně užívat pozemek pro další zahradnickou pěstitelskou činnost. Z důvodu nezbytnosti oplocení pozemku musela být pro tento účel stanovena nová zastavitelná plocha s novým funkčním typem Z – plocha zahrad. Zůstává tak určitý způsob zemědělského využití s prvky zeleně a zároveň tento funkční typ neumožňuje výstavbu objektů bydlení.

### **Lokalita změny 15 (označení ve zprávě o uplatňování - 15)**

#### **Požadavek:**

Umožnit využití pozemku parc.č.160/4 pro drobnou zemědělskou stavbu v souladu se stávajícím stavem pozemku, kdy se z velké části plochy nejedná o vodní plochu, ale o zatravněnou plochu bez vodní hladiny

#### **Řešení:**

Část pozemku parc.č.160/4 byla označena NS – plochy smíšené nezastavěného území a zbývající část pozemku zůstala VV – plochy vodní a vodohospodářské. Nenavrhuje se nová zastavitelná plocha.

#### **Zdůvodnění:**

Úprava funkčního využití pozemku 160/4 odráží skutečný stav v terénu. Pozemek je v katastru označen jako vodní plocha, ale ve skutečnosti tvoří vodní plochu pouze zlomek parcely při východním okraji. Změna územního plánu označila západní část pozemku jako plochu NS, která umožní umístění drobné zemědělské stavby, např. pro uskladnění sena v souladu se stavem parcely, na které je nyní travní porost.

### **Lokalita změny 16 (označení ve zprávě o uplatňování - 16)**

#### **Požadavek:**

Požadavek na prověření stávajících komunikací a veřejných prostranství v zastavěném území Mladějovic

#### **Řešení:**

Navržena revize komunikací a veřejných prostranství v Mladějovicích a provedena aktualizace v lokalitách, kde platná územně plánovací dokumentace neodpovídala skutečnosti.

#### **Zdůvodnění:**

Změna probíhá pouze v zastavěném území a jedná se o revizi skutečnosti a souladu s katastrální mapou a územně plánovací dokumentací. Oprava nevyžadovala vymezení nových zastavitelných ploch. Veřejná prostranství a komunikace jsou uvedena do souladu se skutečným využitím zastavěného území.

### **Lokalita změny 17 (označení ve zprávě o uplatňování - 17)**

#### **Požadavek:**

Zrušit v územním plánu navrženou trasu dálkového plynovodu

#### **Řešení:**

Navržený dálkový plynovod je zrušen. Ruší se tím zároveň i VPS 2.

#### **Zdůvodnění:**

Trasa plynovodu byla v platném územním plánu jako varianta pro plynofikaci sídel v okolí Čejetic. Strategie zdroje vytápění okolních sídel ve správním území se změnila a plynofikace není aktuální. Funkční využití ploch v krajině navíc umožňuje trasování technické infrastruktury bez jejího konkrétního uvedení v územním plánu. Zároveň se tím ruší i potřeba vymezení veřejně prospěšné stavby VPS 2, kterou byla právě trasa plynovodu.

### **Lokalita změny 18 (označení ve zprávě o uplatňování - 18)**

#### **Požadavek:**

Zpracovat do ÚP protierozní opatření z komplexních pozemkových úprav v podobě zatravněného pozemku v k.ú. Sedliště u Mladějovic

#### **Řešení:**

Část pozemků parc.č. 508 a 505 je zpracována do změny č.1 ÚP jako plocha s využitím Z-TR – plochy zeleně-travní porost. Plocha Z-TR je novým funkčním typem. Zároveň je navrženo veřejně prospěšné opatření VPO 5 – protierozní opatření ochranné zatravnění.

#### **Zdůvodnění:**

Požadavek na zatravnění plochy jako protierozního opatření vychází z komplexních pozemkových

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

úprav, které proběhly v katastru Sedliště u Mladějovic.

### **Lokalita změny 19a,b,c (označení ve zprávě o uplatňování - 19)**

#### **Požadavek:**

Lokální ÚSES – prověření prvků lokálních prvků ÚSES v návaznosti na sousední katastr Jinín.

#### **Řešení:**

Návaznost lokálních biokoridorů při hranici s katastrem Jinín byla vyřešena ve 3 lokalitách:

19a – doplnění a zpřesnění lokálního biokoridoru LBK 520

19b – zrušení části trasy LBK 520, která neměla pokračování na sousedním katastru Jinín

19c – zpřesnění trasy LBK 523 a zajištění návaznosti na ÚSES v katastru Jinín

#### **Zdůvodnění:**

Jedním z úkolů územního plánování je zajistit propojení prvků ÚSES v území a zajistit jejich návaznost. Úpravy lokálních biokoridorů zajišťují návaznost na kostru ÚSES v sousedním katastru Jinín a zároveň zajišťují návaznost územně plánovací dokumentace.

### **Lokalita změny 20 (požadavek obce Čejetice – rozšíření plochy pro ČOV Sudoměř)**

#### **Požadavek:**

Požadavkem je prověřit plochu pro ČOV sídla Sudoměř a navrhnout rozšíření zastavitelné plochy TI pro možnost variantního technologického řešení.

#### **Řešení:**

Je navržena zastavitelná plocha Z36 – TI – plochy technické infrastruktury, která je rozšířením zastavitelné plochy Z15. Budoucí ČOV může být navržena v rozsahu obou ploch. Zároveň je rozšířena plocha veřejně prospěšné stavby VPS4 – ČOV – Sudoměř.

#### **Zdůvodnění:**

Plocha technické infrastruktury navržena v platném územním plánu je malého rozsahu a pro variantní technologické řešení čistírny odpadních vod nedostatečná. Pro ČOV je nutné vymezit větší plochu, aby bylo možné realizovat technologicky nejvhodnější variantu čištění.

### **Lokalita změny 21 (požadavek obce Čejetice – rozšíření plochy pro ČOV Mladějovice)**

#### **Požadavek:**

Požadavkem je prověřit plochu pro ČOV sídla Mladějovice a navrhnout rozšíření zastavitelné plochy TI pro možnost variantního technologického řešení.

#### **Řešení:**

Je navržena zastavitelná plocha Z37 – TI – plochy technické infrastruktury, která je rozšířením zastavitelné plochy Z17. Budoucí ČOV může být navržena v rozsahu obou ploch. Zároveň je rozšířena plocha veřejně prospěšné stavby VPS5 – ČOV – Mladějovice.

#### **Zdůvodnění:**

Plocha technické infrastruktury navržena v platném územním plánu je malého rozsahu a pro variantní technologické řešení čistírny odpadních vod nedostatečná. Pro ČOV je nutné vymezit větší plochu, aby bylo možné realizovat technologicky nejvhodnější variantu čištění.

### **Lokalita změny 22 (požadavek vlastníka parc.č.91 a st.21, k.ú. Mladějovice)**

#### **Požadavek:**

Požadavkem je oprava nesouladu územního plánu s katastrem nemovitostí a skutečností. V ÚP je uvedeno nesprávně stávající veřejné prostranství, ve skutečnosti a dle katastru se jedná o historické objekty pro bydlení.

#### **Řešení:**

Parcely č.91 a st.21, k.ú. Mladějovice byly označeny funkcí SO – plochy smíšené obytné.

#### **Zdůvodnění:**

Zjevný nesoulad územního plánu s katastrem nemovitostí a skutečností vznikl při grafickém zpracování čistopisu územního plánu, kdy šrafa veřejného prostranství překryla šrafu SO, která v souboru byla taktéž, ale zůstala v podkresu. Jedná se o nápravu nesouladu uvnitř zastavěného území sídla Mladějovice bez vazeb na zastavitelné plochy. Objekty na uvedených parcelách jsou historické stavby, které se nacházejí v Mladějovicích dlouhá léta.

### **Lokalita změny 23 (požadavek vlastníka parc.č.689/88 a 689/89, k.ú. Čejetice) zrušena na základě nesouhlasu krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF.**

#### **Požadavek:**

Požadavkem je rozšíření zastavitelné plochy na pozemcích parc.č.689/88 a 689/89, k.ú. Čejetice, aby na obou pozemcích bylo možné postavit rodinný dům.

**Lokalita změny 24 (požadavek vlastníka parc.č.72/1, k.ú. Mladějovice)**

**Požadavek:**

Požadavkem je zahrnutí pozemku parc.č.72/1, k.ú. Mladějovice do zastavitelných ploch smíšených obytných

**Řešení:**

Na pozemku parc.č.72/1, k.ú. Mladějovice je navržena zastavitelná plocha Z38 – SO – plochy smíšené obytné.

**Zdůvodnění:**

Zastavitelná plocha Z38 je navržena pro výstavbu 1 rodinného domu. Nachází na okraji stávající zástavby, navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávající komunikaci. Pozemek je velmi vhodný k zástavbě. Nedochází k rozšiřování sídla do volné krajiny a doplňuje sídlo uvnitř jeho struktury. Nejsou narušeny zemědělsky obdělávané celky. Plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu v souladu s principy navrhování rozvojových lokalit.

**Lokalita změny 25 (požadavek vlastníka parc.č.570, k.ú.Čejetice) zrušena na základě nesouhlasu krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF.**

**Požadavek:**

Požadavkem je doplnění a úprava tvaru zastavitelné plochy na pozemku parc.č.570 s využitím pro plochy smíšené obytné

**Lokalita změny 26 (požadavek vlastníka parc.č.2/11, 2/2, 2/3 a 74/2, k.ú. Mladějovice)**

**Požadavek:**

Požadavkem je oprava nesouladu územního plánu s katastrem nemovitostí a skutečností. V ÚP je uvedeno nesprávně využití pro výrobu a skladování u objektů, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako objekty bydlení. Nebyla zakreslena též stávající vodní plocha v areálu.

**Řešení:**

Parcely č.2/11, 2/2 a 2/3 jsou označeny jako SO – plochy smíšené obytné

Parcela č.74/2 je označena VV – plochy vodní a vodohospodářské

**Zdůvodnění:**

Jedná se pouze o opravu zjevného nesouladu územního plánu s katastrem nemovitostí a skutečným stavem území. Pozemky se nacházejí uvnitř zastavěného území sídla Mladějovice. Nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy.

**Lokalita změny 27 (požadavek vlastníka parc.č.75, 306/5 a 306/2, k.ú. Mladějovice)**

**Požadavek:**

Požadavkem je zahrnutí pozemku parc.č.75, 306/5 a 306/2, k.ú. Mladějovice do zastavitelných ploch smíšených obytných

**Řešení:**

Na pozemcích je navržena zastavitelná plocha Z39 – SO – plochy smíšené obytné.

**Zdůvodnění:**

Zastavitelná plocha Z39 je navržena pro výstavbu 1 rodinného domu. Nachází na okraji stávající zástavby, navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávající komunikaci. Pozemek je velmi vhodný k zástavbě. Nedochází k rozšiřování sídla do volné krajiny a doplňuje sídlo po obvodu zastavěného území. Nejsou narušeny zemědělsky obdělávané celky. Plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu v souladu s principy navrhování rozvojových lokalit.

**Lokalita změny 28 (uvedení územního plánu do souladu s KN a skutečným využitím)**

**Požadavek:**

Požadavkem je oprava nesouladu územního plánu s katastrem nemovitostí a skutečností. V ÚP je uvedeno nesprávně využití DŽ pro objekty a pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako objekty bydlení.

**Řešení:**

Parcely č.20, 210/2 a 210/5, k.ú. Sedlíkovice jsou označeny jako SO – plochy smíšené obytné

**Zdůvodnění:**

Původně se jednalo o drážní objekty, které již v současné době slouží pro bydlení a drážní funkce byla zrušena. V objektech se nachází byt a na přilehlých pozemcích je zahrada náležící k bytové funkci.

Jedná se o opravu využití zastavěného území. Nedochází k jeho rozšiřování a vymezení nových zastavitelných ploch.

**Lokalita změny 29 (uvedení územního plánu do souladu s KN a skutečným využitím)**

**Požadavek:**

Požadavkem je oprava nesouladu územního plánu s katastrem nemovitostí a skutečností. V ÚP je uvedeno nesprávné využití DŽ pro objekty a pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako objekty bydlení.

**Řešení:**

Parcely č.30/2 a 654, k.ú. Sudoměř u Písku jsou označeny jako SO – plochy smíšené obytné

**Zdůvodnění:**

Původně se jednalo o drážní objekty, které již v současné době slouží pro bydlení a drážní funkce byla zrušena. V objektech se nachází byt a na přilehlých pozemcích je zahrada náležící k bytové funkci. Jedná se o opravu využití zastavěného území. Nedochází k jeho rozšiřování a vymezování nových zastavitelných ploch.

**Lokalita změny 30 (koridor ZVN Ee36)**

**Požadavek:**

Požadavkem je zpracování koridoru technické infrastruktury Ee36 ze ZÚR Jihočeského kraje pro trasu ZVN

**Řešení:**

V katastru Sedlíkovice, Mladějovice a Sedliště byl navržen koridor technické infrastruktury Ee36 s překryvnou funkcí TI-K – plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36 pro elektrické vedení ZVN. Překryvná funkce TI-K je novým funkčním typem vloženým do ÚP změnou č.1. Koridor je označen jako veřejně prospěšná stavba VPS 8.

**Zdůvodnění:**

Navržený koridor je požadavkem vyplývajícím ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je zobrazen překryvnou funkcí. V podkresu je uvedeno funkční využití, které umožní rozhodovat v území po realizaci záměru bez nutnosti změny územního plánu.

Průběh a rozsah koridoru je zpřesněn na základě skutečného stavu území. Tvar koridoru zohledňuje zastavěné území a zastavitelné plochy platného územního plánu.

Jelikož platný územní plán neobsahoval funkční typ pro překryvnou funkci koridoru, bylo nutné stanovit nový typ plochy s rozdílným způsobem využití.

**Lokalita změny 31 (železniční koridor D14/2)**

**Požadavek:**

Požadavkem je zpracování koridoru dopravní infrastruktury D14/2 ze ZÚR Jihočeského kraje pro zkapacitnění železniční tratě

**Řešení:**

V katastru Sedlíkovice, Čejetice a Sudoměř u Písku byl navržen koridor dopravní infrastruktury D14/2 s překryvnou funkcí DZ-K – plochy dopravní infrastruktury-železniční – koridor dle ZÚR D14/2 pro zkapacitnění železniční tratě. Překryvná funkce DZ-K je novým funkčním typem vloženým do ÚP změnou č.1. Koridor je označen jako veřejně prospěšná stavba VPS 1.

**Zdůvodnění:**

Navržený koridor je požadavkem vyplývajícím ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Je zobrazen překryvnou funkcí. V podkresu je uvedeno funkční využití, které umožní rozhodovat v území po realizaci záměru bez nutnosti změny územního plánu.

Průběh a rozsah koridoru je zpřesněn na základě skutečného stavu území. Tvar koridoru zohledňuje zastavěné území a zastavitelné plochy platného územního plánu.

Jelikož platný územní plán neobsahoval funkční typ pro překryvnou funkci koridoru, bylo nutné stanovit nový typ plochy s rozdílným způsobem využití.

**Lokalita změny 32 (požadavek obce Čejetice ze 4.3.2021)**

**Požadavek:**

Požadavkem je návrh zastavitelné plochy s funkcí smíšenou obytnou na pozemcích parc.č.329, 330, 531/60, 339/2 a 337/1, k.ú. Čejetice.

**Řešení:**

Dle požadavku byla na uvedených pozemcích navržena zastavitelná plocha Z40 – SO – plochy smíšené obytné.

**Zdůvodnění:**

Pozemky jsou částečně v majetku obce. V lokalitě byly provedeny investice do technické a dopravní infrastruktury. Je projektován vodovod podél lokality do zastavěného území v areálu bývalé cihelny. Území jižně od sídla Čejetic je postupně využíváno pro zástavbu rodinnými domy. Do budoucna se jedná o perspektivní rozvojový směr a s převažující bytovou výstavbou.



**Lokalita změny 33 (požadavek obce Čejetice ze 4.3.2021) zrušena na základě nesouhlasu krajského úřadu z hlediska ochrany ZPF.**

**Požadavek:**

Požadavkem je návrh zastavitelné plochy s funkcí smíšenou obytnou na pozemcích parc.č.245/62, 245/61, 245/72, 245/59 a 245/60 k.ú. Mladějovice.

**Lokalita změny 34 (požadavek obce Čejetice ze 4.3.2021) zrušena na základě nesouhlasu krajského úřadu z hlediska ochrany přírody a nesouhlasu odboru životního prostředí MěÚ Strakonice.**

**Požadavek:**

Požadavkem je návrh plochy pro sport a rekreaci na pozemku parc.č.82/2, k.ú. Sudoměř u Čejetic.

**Lokalita změny 35 (požadavek obce Čejetice)**

**Požadavek:**

Požadavkem je změna v navrženém využití části zastavitelné plochy Z6 z SO na VS.

**Řešení:**

Dle požadavku byla na pozemcích parc.č.67/1 a 578/6 změněn typ funkčního využití z So-plochy smíšené obytné na VS – plochy výroby a skladování

**Zdůvodnění:**

Nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy, ale pouze o změnu využití části již dříve navržené zastavitelné plochy Z6, která je již obsažena v platném územním plánu. Podnětem byl záměr vlastníka využít pozemky k činnostem odpovídajícím charakteru ploch výroby a skladování obdobně jako stávající pozemky západně od zastavitelné plochy.

Požadavek na zapracování koridoru Ee36 vyplývá z nadřazené dokumentace. Je navržen překryvnou funkcí TI-K – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – elektro – koridor dle ZÚR Ee36. Koridor D14/2 je navržen překryvnou funkcí DZ-K – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – železniční – koridor dle ZÚR D14/2. Překryvná funkce umožní rozhodovat v území koridoru i po jeho realizaci. Využití území je patrné z podkresových funkcí.

Byly navrženy nové zastavitelné plochy pro plochy SO – plochy smíšené obytné. Ačkoli se jeví množství zastavitelných ploch pro novou bytovou výstavbu jako dostatečné, je možné popsat důvody proč navrhnout dalších několik ploch navíc. V posledních měsících se zvyšuje zájem o výstavbu v daných lokalitách. Lokality jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo na zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách.

Požadavky obce na úpravu regulativů a podmínek prostorového uspořádání vycházejí z dosavadní praxe z aplikace územního plánu Čejetice a z vývoje náhledu na způsob zástavby.

**ÚPRAVY VYMEZENÝCH NADREGIONÁLNÍCH PRVKŮ ÚSES**

Součástí změny č.1 jsou drobná zpřesnění nadregionálních prvků ÚSES. Zpřesnění a drobné úpravy NBK 113 se týkají území v místní části Přeborovice. Úprava hranice NBC „Režabinec“ byla provedena v sídle Sudoměř tak, aby NBC nezasahovalo do zastavěného území a v místě zastavitelné plochy pro ČOV. Regionální prvky ÚSES se v území nevyskytují.

**ODŮVODNĚNÍ VLOŽENÍ PROKÁZÁNÍ LIMITŮ HLUKU DO PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ PLOCH SO A VS.**

Podmínku na prokázání splnění limitů hluku v zastavitelných plochách Z39 (SO), Z40 (SO) a Z6 (VS) požadovala Krajská hygienická stanice jihočeského kraje ve svém stanovisku.

**ODŮVODNĚNÍ VLOŽENÍ PODMÍNKY OHLEDNĚ OCHRANY ODVODŇOVACÍCH ZAŘÍZENÍ DO PLOCH OS, VV, NZ, NS**

Podmínka na ochranu hlavních odvodňovacích zařízení byla vložena do územního plánu na základě požadavku Státního pozemkového úřadu.

**ODŮVODNĚNÍ VLOŽENÍ TEXTU DO PODKAPITOLY „ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“**

Vložení věty „ Obec je povinna.....“ požadoval Odbor životního prostředí MěÚ Strakonice.

**NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY:** Principy civilní ochrany definované v ÚP se nemění.

**LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:** Změna č.1 nevnáší do územního plánu žádné nové limity.

**ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

a) LK TRA – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č.49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení par. 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování s stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

b) Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení par. 175 odst.1 zákona č.183/2006 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č.127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska MO (dle ustanovení par. 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování s tavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP-jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celé správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č.183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

### **II.I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

Naplňování a využití zastavitelných ploch SO – plochy smíšené obytné se odehrává zatím velice pozvolna a dosud byl využit pouze zlomek navržených zastavitelných ploch z platného územního plánu. Důvodů může být více, ale především se jedná o komplikované vlastnické vztahy, které mnohdy neřešitelně blokují zástavbu lokalit a znemožňují koncepční řešení. Návrh dalších zastavitelných ploch může pomoci vyřešit případně nahradit lokality, kde z různých důvodů zástavba nepokračuje.

V posledním období se zvyšuje zájem o výstavbu v lokalitách vymezených platným územním plánem. Zejména v roce 2020 je zaznamenán vyšší počet dotazů na možnosti výstavby rodinných domů.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vyplývá, že území obce Čejetice je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB 1 Písecko – Strakonicko. Z hlediska krajinného typu se jedná o KRAJINNÝ TYP S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE. Obec Čejetice je pro svou blízkost spádovému městu Strakonice variantní možností bydlení pro pracovní příležitosti poskytované centrem rozvojové oblasti.

#### **BILANCE NAVRŽENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO - SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ:**

Předpokládaná průměrná velikost parcely 1800 m<sup>2</sup>. Na komunikace a veřejná prostranství případně cca 20% plochy.

Z30	1 RD
Z31	1 RD
Z33	1 RD
Z38	1 RD
Z39	1 RD
Z40	8 RD
Celkem	13 RD

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

### DOSUD VYUŽITÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ OD NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

k.ú.Čejetice 12 rodinných domů

Je potřeba vzít v úvahu, že celé správní území je velmi rozlehlé a skládá se z 5 sídel, mezi která se zastavitelné plochy přiměřeně rozkládají. Z hlediska potenciálu blízkého města Strakonice se jedná o přiměřené množství nových stavebních pozemků.

### **II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.**

Záměry nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje změna č.1 nenavrhuje.

### **II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.**

Návrh vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je zpracován v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zem. půdního fondu platné od 15.11.2019.

**Změna č. navrhuje nové zastavitelné plochy Z28, Z30, Z31, Z33, Z34, Z35, Z36, Z37, Z38, Z39, Z40.**

#### *Tabulka záborů ZPF*

Označení Plochy/ koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Inf. o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Inf. podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
LZ4 ZA28	R-T - plochy rekreace - tábořiště	0,5				0,5			nejsou	není	nejsou	
LZ6 ZA30	SO-plochy smíšené obytné	0,1		0,1					nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ8 ZA31	SO-plochy smíšené obytné	0,2		0,2					nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ9 ZA32	TI-plochy technické infrastruktury	0,1		0,1					nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ10 ZA33	SO-plochy smíšené obytné	0,2		0,2					nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ11 ZA34	VPZ-plochy veřej.prostranství - zeleň	0,9				0,9			nejsou	není	nejsou	
LZ14 ZA35	Z-plochy zahrady	0,1					0,1		nejsou	není	nejsou	
LZ20 ZA36	TI-plochy technické infrastruktury	0,2				0,1	0,1		nejsou	není	nejsou	
LZ21 ZA37	TI-plochy technické infrastruktury	0,4					0,4		nejsou	není	nejsou	
LZ24 ZA38	SO-plochy smíšené obytné	0,2					0,2		nejsou	není	nejsou	
LZ27 ZA39	SO-plochy smíšené obytné	0,4		0,4					nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ30 Koridor pro el. vedení	Š=5m v ose koridoru	1,0		0,2	0,6	0,2			nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ31 Železniční koridor	Pás š=20m v délce koridoru	1,2		0,2	0,4	0,6			nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ32 ZA40	SO-plochy smíšené obytné	0,5			0,5				nejsou	není	nejsou	
celkem		6,0		1,4	1,5	2,3	0,8					

**Změna č.1 ÚP navrhuje k vynětí ze zpf plochu 6,0ha.**

### ZDŮVODNĚNÍ:

Sídla Čejetice, Sedlíkovice a Mladějovice obklopují půdy s II. třídou ochrany. Je obtížné navrhnout rozvoj sídel, který bude navazovat na zastavěné území obce a vyhnout se půdám II. třídou ochrany. Požadavek na návaznost zástavby na zastavěné území považujeme za důležitější hledisko, které bere v úvahu i krajinnou kompozici sídla v kombinaci s okolním přírodním prostředím. Navrhnout rozvoj obce na výhradně nižších bonitních třídách není v případě správního území Čejetic možné. Pro harmonický a rovnoměrný rozvoj sídla se záboru na půdách II. třídy ochrany nevyhneme.

Pakliže není možné zvolit řešení na nižších třídách ochrany, pak vstupuje do popředí požadavek na posouzení množství zastavitelných ploch. Zde je potřeba přihlídnout k Zásadám územního rozvoje Jihočeského kraje, kde je území obce Čejetice zařazeno do rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB 1 Písecko – Strakonicko. Z hlediska krajinného typu se jedná o KRAJINNÝ TYP S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE. Obec Čejetice je pro svou blízkost spádovému městu Strakonice variantní možností bydlení pro pracovní příležitosti poskytované centrem rozvojové oblasti. Rozvoj zástavby obce Čejetice bude z dlouhodobého hlediska probíhat trvale.

Využití zastavitelných ploch SO – plochy smíšené obytné, obsažených v platném územním plánu, se odehrává zatím velice pozvolna a dosud byla využita pouze část navržených zastavitelných ploch z platného územního plánu (cca 12 RD). Jedná se většinou o komplikované vlastnické vztahy, které mnohdy neřešitelně blokují zástavbu lokalit a znemožňují koncepční řešení. Návrh dalších zastavitelných ploch může pomoci vyřešit, či případně nahradit lokality, kde z různých důvodů zástavba nepokračuje.

V posledním období se zájem o výstavbu v lokalitách vymezených platným územním plánem zvyšuje. Většina stávajících zastavitelných ploch sice není využita, ale v roce 2020 je zaznamenán vyšší počet dotazů na možnosti výstavby rodinných domů.

Lokality jsou vhodné k zástavbě, většina z nich přiléhá k zastavěnému území, dotváří ucelenou koncepci zástavby a nenaruší hospodaření na okolních zemědělských celcích. Nevytvářejí zbytkové zemědělské plochy s obtížným zemědělským využitím.

Plochy pro funkci obytnou navazují na zastavěné území nebo na zastavitelné plochy z platného ÚP. Lokality byly do návrhu zapracovány na základě požadavků vlastníků. Samotné požadavky byly již v průběhu přípravy zprávy o uplatňování korigovány na nezbytně nutnou plochu tak, aby odpovídaly konkrétní představě o budoucím využití území. Plochy pro bydlení jsou navrženy v urbanisticky nejvhodnějších lokalitách. Doplňují kompaktní tvar sídel a uzavírají vnější hranu zastavěného území. U zastavitelných ploch je dobré napojení na stávající místní komunikace. Plochy nezasahují nevhodně do okolní krajiny. Navrženými záboru nedojde k narušení zemědělských hospodářských celků a způsobu péče o kulturní zemědělskou krajinu. Pro další limitující jevy v území není možné umístit zastavitelné plochy do lokalit s nižší bonitou zemědělských půd.

Územní plán má navrhnout řešení zastavitelných ploch, které bude z hlediska záboru zemědělského půdního fondu nejvhodnější. Jelikož nejvhodnější řešení z hlediska záboru zemědělského půdního je nulový zábor, musí být v posuzování postupováno jednotlivě. Je třeba posoudit každou plochu zvlášť z hlediska její zemědělské využitelnosti, zvážení její vhodnosti a připravenosti k zastavění, případně je nutné zohlednit již vložené investice. Důležitým hlediskem je urbanistická kompozice sídla a jeho celistvé působení v krajině, které mnohdy není v souladu s prioritami ochrany podle třídy BPEJ. Tato situace nastává i v případě rozvoje sídel řešeného území.

Při posuzování nezbytnosti zastavitelných ploch je nutno vzít v úvahu, že obec Čejetice je sídlem, které doplňuje pracovní kapacity blízkého města Strakonice. Zástavba v Čejeticích doplňuje a nahrazuje možnosti výstavby na území města Strakonice jako regionálního spádového centra – centra mikroregionu.

### POSOUZENÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU

Veřejný zájem na ochraně ZPF – jednoznačný zájem na zachování a ochraně nejurodnějších půd jakožto přírodní hodnoty území, zábor půdy a její zastavění je nevratné. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat. Z historického hlediska je však nutné přihlídnout na trend, vyznačující se vznikem sídel v těsné blízkosti důležitých a hodnotných fyzicko-geografických prvků. Sídla vznikala v místech s dostatečnými vodními zdroji, v příhodném morfologickém terénu a také často v obklopení nejurodnějších půd, které byly obyvatelstvem obdělávány. Sídla se v drtivé většině rozvíjela v návaznosti na zastavěné území. Právě na základě těchto zmíněných faktů nyní nastává kolize mezi ochranou ZPF a možným budoucím rozvojem těchto sídel, které se v určité urbanistické logice mohou rozvíjet často pouze do nejurodnějších půd.

Na straně druhé je nutné veřejný zájem sledovat v harmonickém rozvoji sídel ve vztahu s krajinou. Sídla, zejména populačně malé obce, se v současné době rovněž potýkají s různými druhy problémů. Jedním

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

z těchto problémů je na Strakonicku také hrozba vyliďňování vedoucí k možnému sociálnímu úpadku v obci. V případě dlouhodobého trvalého vyliďňování dojde ke vzniku jednoznačné nevyváženosti mezi jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje území. Zastavitelné plochy změny č.1 vytváří podmínky pro rozvoj obytné funkce.

### VEŘEJNÝ ZÁJEM NA OCHRANĚ ZPF

- Ochrana půdy jako jedinečného přírodního bohatství
- Zábór a zastavění půdy je nevratné
- Díky své produkční funkci se podílí na obživě obyvatelstva

### VEŘEJNÝ ZÁJEM NA ROZVOJI SÍDEL

- Snaha o harmonický rozvoj a vyváženost pilířů udržitelné rozvoje území – s ohledem na vyliďňování obcí, zejména na Strakonicku. Na tento problém bylo upozorněno i na akademické půdě, neboť oblast na pomezí Středočeského, Plzeňského a Jihočeského kraje lze označit jako „Vnitřní periferii“ (J. Musil, Vnitřní periferie jako mechanismus sociální exkluze).
- Tento jev má rovněž vliv na úpadek domovního a bytového fondu obcí a také na ekonomický úpadek obcí.
- Dostatečná nabídka zastavitelných ploch může omezit spekulaci s pozemky

### DALŠÍ VEŘEJNÉ ZÁJMY UVEDENÉ NA PODPORU ZASTAVITELNÝCH PLOCHY V PRIORITÁCH ZÚR JČK:

Kap.A), odst. (4)

d. vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,

e. vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

Kap.A), odst.(5)

a. vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území,

b. vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí,

***Z porovnání vyplývá převaha veřejného zájmu na vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce v řešeném správním území.***

### ZNAČENÍ ZÁBORŮ:

Zábory ZPF jsou značeny rozdílně od značení zastavitelných ploch, a to ZA<sub>x</sub> – značení záborů, Z<sub>x</sub> – značení zastavitelných ploch. Důvodem je, že zábor ZPF se v některých případech vyhodnocuje i pro záměry, které nejsou zastavitelnými plochami jako např. navrhované vodní plochy. Tento případ sice v ÚP Čejetice není, ale jedná se o stanovení principu vhodného pro možné varianty řešení.

### ZRUŠENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z11 PLATNÉHO ÚP

Změna č.1 ruší původní zastavitelnou plochu Z11, která byla platným územním plánem navržena pro vodácké tábořiště na levém břehu řeky Otavy. Místo pro táboření bylo nově navrženo na obecních pozemcích na pravém břehu řeky ve vhodnější lokalitě Z28 poblíž centra obce a v blízkosti sportovních. Zrušením plochy Z11 se do ZPF vrací 1,9ha ve IV. třídě ochrany.

### Navrácení do ZPF:

Zmenšuje se zastavitelná plocha Z1 (severozápad Sedlíkovic) z platného územního plánu o 0,1ha na plochách II. třídy ochrany.

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

Zastavitelná plocha se zmenšuje o část, která se nacházela v ochranném pásmu vedení VVN. Tato část zastavitelné plochy se ruší.

### ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF PO JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH:

ZA28	Zast.plocha Z28 R-T - plochy rekreace tábořiště	Plocha je náhradou za zrušenou plochu Z11, kde bylo původně vodácké tábořiště naplánováno. Nová lokalita se nachází ve vhodném místě poblíž centra obce, na obecních pozemcích, v návaznosti na sportoviště se zázemím, v dobré dopravní dostupnosti po stávajících komunikacích a s dobrým přístupem k řece Otavě. Lokalita je navržena na půdách IV. třídy ochrany. Nahrazuje zrušenou plochu Z11, po které se do ZPF navrátilo 1,9ha zemědělské půdy.
ZA30	Zast.plocha Z30 SO-plochy smíšené obytné	Pozemek parc.č.73/5, k.ú. Mladějovice tvoří proluku v souvislé zástavbě sídla Mladějovice. Navržením zastavitelné plochy se vyplňuje mezera mezi stávajícími objekty, které tvoří souvislou uliční frontu. Navržená plocha přirozeně doplňuje sídlo a nevytváří nevhodné rozšíření obce do volné krajiny. Jedná se o velmi vhodný pozemek pro využití na stavbu objektu bydlení, protože z obou stran sousedí s obytnými budovami a má možnost dopravního napojení přímo ze stávající komunikace. Leží na půdách II. třídy ochrany. <u>Veřejný zájem:</u> Veřejný zájem je prokázán v obecné rovině zdůvodnění v úvodu kapitoly. Další veřejný zájem je přednostně zaplňovat proluky a mezery v sídelní struktuře před rozvíjením zástavby do krajiny, který tento záměr splňuje.
ZA31	Zast.plocha Z31 SO-plochy smíšené obytné	Změnou je navržena zastavitelná plocha Z31 – SO-plochy smíšené obytné na části parc.č.215/3, k.ú. Sedlíkovice Severní část pozemku parc.č.215/3 tvoří proluku v zástavbě. Je obklopena stávajícími objekty a navržená zastavitelná plocha je přirozeným doplněním stávající zástavby. Navržená plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje tvar sídla bez nevhodného rozšíření do volné krajiny. Lokalita je velmi vhodná pro stavbu 1 RD. Na plochu navazuje přístupová komunikace s možností realizace dalších inženýrských sítí. Parcela je vhodná pro stavbu 1 RD. Leží na půdách II. třídy ochrany. <u>Veřejný zájem:</u> Veřejný zájem je prokázán v obecné rovině zdůvodnění v úvodu kapitoly. Další veřejný zájem je přednostně zaplňovat proluky a mezery v sídelní struktuře před rozvíjením zástavby do krajiny, který tento záměr splňuje.
ZA32	Zast.plocha Z32 TI-plochy technické infrastruktury	Severní část Sedlíkovic je spádově orientována k řece Otavě a pozemek na jejím konci je vhodný pro umístění čistírny odpadních vod. ČOV bude sloužit pro sousední zástavbu nebo i pro více objektů, případně celé sídlo Sedlíkovice. Dalším využitím je retenční vodní plocha, která může být realizována jako součást systému čištění odpadních vod nebo i pro další funkce zadržování vody v krajině. Navržené využití podporuje zásady ochrany životního prostředí a je prokazatelným veřejným zájmem. Lokalita leží na půdách II. třídy ochrany ZPF.
ZA33	Zast.plocha Z33 SO-plochy smíšené obytné	Navržena zastavitelná plocha Z33 – SO-plochy smíšené obytné a DM-plochy dopravní infrastruktury. Na jihovýchodním konci sídla Sedlíkovice je dlouhodobý zájem vlastníků stavět rodinný dům na vlastním pozemku, který platný územní plán neumožňoval. K lokalitě je přivedena elektřina a příprava plochy je podpořena jednáním mezi dotčenými vlastníky. Lokalita je velmi vhodná k zástavbě, jelikož těsně navazuje na zastavěné území Sedlíkovic. Největším problémem lokality bylo zajištění přístupové komunikace, která je nyní ve změně územního plánu zakreslena přímo plochou pro komunikaci. Pro lokalitu nebylo možné najít jiné vhodné řešení přístupu než spojení

Změna č.1 územního plánu Čejetice

		<p>pozemků jižním směrem ke komunikaci. Úzký pruh mezery v zástavbě západním směrem nebylo možné využít pro malou šířku uličního prostoru. Lokalita leží na půdách II. třídy ochrany ZPF.</p> <p><u>Veřejný zájem:</u>  Veřejný zájem je prokázán v obecné rovině zdůvodnění v úvodu kapitoly. Veřejný zájem na zástavbě (kapacita plochy 2-3 RD) je podpora bydlení v malých sídlech a vyvážení jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, které spočívá v udržení socioekonomického statutu území. Zabraňuje se nepříznivému vylidňování sídel v periferních oblastech.</p> <p>V území byly provedeny investice do přípravy stavby, kterou bude využívat mladá rodina s vazbou na Čejetice. Veřejný zájem je podpora bydlení pro rodiny s historickými vazbami na místo zástavby, které předpokládají dlouhodobý a trvalý vztah k hodnotám území.</p>
ZA34	Zast.plocha Z34 VPZ-plochy veř.prostranství - zeleň	<p>Na parc.č.71/28, k.ú.Čejetice je navržena zastavitelná plocha Z34 – VPZ – veřejné prostranství – zeleň.</p> <p>Pozemek navazuje na přírodně hodnotné území kolem toku řeky Otavy. Na pozemku je vhodné zachovat přírodní funkci nejlépe formou koncepčně udržované zeleně s prvky parkové výsadby. Vhodnou formu péče může zajistit např. obecní úřad. Veřejná zeleň zajistí rovněž protiváhu k činnostem na sousedních pozemcích patřících do bývalého průmyslového areálu, kde v současné době probíhá spíše skladování a odkládání nepotřebných dílů a součástek. Funkce veřejné zeleně je vhodná k zajištění údržby zeleně a její přístupnost pro obyvatele obce v návaznosti na okolí vodního toku.</p> <p>Lokalita leží na půdách III. třídy ochrany ZPF.</p>
ZA35	Zast.plocha Z35 Z-plochy zahrady	<p>Záměrem vlastníka je oplotit ovocný sad a zahradu na uvedeném pozemku, případně užívat pozemek pro další zahradnickou pěstitelskou činnost. Z důvodu nezbytnosti oplocení pozemku musela být pro tento účel stanovena nová zastavitelná plocha s novým funkčním typem Z – plocha zahrad. Zůstává tak určitý způsob zemědělského využití s prvky zeleně a zároveň tento funkční typ neumožňuje výstavbu objektů bydlení. Na pozemku jsou umožněny stavby pro zahradnickou činnost, jako např. sklad nářadí a produktů apod.</p>
ZA36	Zast.plocha Z36 TI-plochy technické infrastruktury	<p>V lokalitě je navržena zastavitelná plocha Z36 – TI – plochy technické infrastruktury, která je rozšířením zastavitelné plochy Z15. Budoucí ČOV může být navržena v rozsahu obou ploch. Zároveň je rozšířena plocha veřejně prospěšné stavby VPS4 – ČOV – Sudoměř.</p> <p>Plocha technické infrastruktury navržena v platném územním plánu je malého rozsahu a pro variantní technologické řešení čistírny odpadních vod nedostatečná. Pro ČOV je nutné vymezit větší plochu, aby bylo možné realizovat technologicky nejvhodnější variantu čištění.</p> <p>Lokalita leží na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF.</p>
ZA37	Zast.plocha Z37 TI-plochy technické infrastruktury	<p>V lokalitě je navržena zastavitelná plocha Z37 – TI – plochy technické infrastruktury, která je rozšířením zastavitelné plochy Z17. Budoucí ČOV může být navržena v rozsahu obou ploch. Zároveň je rozšířena plocha veřejně prospěšné stavby VPS5 – ČOV – Mladějovice.</p> <p>Plocha technické infrastruktury navržena v platném územním plánu je malého rozsahu a pro variantní technologické řešení čistírny odpadních vod nedostatečná. Pro ČOV je nutné vymezit větší plochu, aby bylo možné realizovat technologicky nejvhodnější variantu čištění.</p> <p>Lokalita leží na půdách V. třídy ochrany ZPF.</p>
ZA38	Zast.plocha Z38 SO-plochy smíšené obytné	<p>Na pozemku parc.č.72/1, k.ú. Mladějovice je navržena zastavitelná plocha Z38 – SO – plochy smíšené obytné.</p> <p>Zastavitelná plocha Z38 je navržena pro výstavbu 1 rodinného domu. Nachází na okraji stávající zástavby, navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávající komunikaci. Pozemek je velmi vhodný k zástavbě. Nedochozí k rozšiřování sídla do volné krajiny a doplňuje sídlo uvnitř jeho struktury. Nejsou narušeny zemědělsky obdělávané celky. Plocha</p>

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

		vhodně doplňuje stávající zástavbu v souladu s principy navrhování rozvojových lokalit. Lokalita leží na půdách V. třídy ochrany.
ZA39	Zast.plocha Z39 SO-plochy smíšené obytné	Na pozemcích pozemku parc.č.75, 306/5 a 306/2, k.ú Mladějovice je navržena zastavitelná plocha Z39 – SO – plochy smíšené obytné. Zastavitelná plocha Z39 je navržena pro výstavbu 1 rodinného domu. Nachází na okraji stávající zástavby, navazuje na zastavěné území a přiléhá ke stávající komunikaci. Pozemek je velmi vhodný k zástavbě. Nedochází k rozšiřování sídla do volné krajiny a doplňuje sídlo po obvodu zastavěného území. Nejsou narušeny zemědělsky obdělávané celky. Plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu v souladu s principy navrhování rozvojových lokalit. Lokalita navazuje na vedlejší hospodářský areál. Návrh na využití podal vlastník, který je shodný s vlastníkem sousedního souboru Lokalita leží na půdách II. třídy ochrany. <u>Veřejný zájem:</u> Veřejný zájem je prokázán v obecné rovině zdůvodnění v úvodu kapitoly. Veřejný zájem na zástavbě (kapacita plochy 2 RD) je podpora bydlení v malých sídlech a vyvážení jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, které spočívá v udržení socioekonomického statutu území. Zabraňuje se nepříznivému vylidňování sídel v periferních oblastech.
Koridor pro el. vedení - LZ30	Š=5m v ose koridoru	Koridor pro elektrické nadzemní vedení ZVN 400kV Kočín-Přeštice je navržen na základě požadavku ze ZÚR Jihočeského kraje a PÚR ČR. Záběr ZPF byl vypočten šířkou pruhu 5m po celé délce trasy. U vzdušného vedení je však zemědělské využití pod trasou vedení zachováno.
Železniční koridor - LZ31	Pás š=20 m v délce koridoru	Koridor pro zdvoukolejnění železniční trati je navržen na základě požadavku ze ZÚR Jihočeského kraje a PÚR ČR. Záběr ZPF byl vypočten šířkou pruhu 10m po celé délce trasy železnice. Po většinu trasy se reálná stavba bude nacházet na stávajících železničních pozemcích.
ZA40	Zast.plocha Z40 SO-plochy smíšené obytné	Požadavkem je návrh zastavitelné plochy s funkcí smíšenou obytnou na pozemcích parc.č.329, 330, 531/60, 339/2 a 337/1, k.ú. Čejetice. Dle požadavku byla na uvedených pozemcích navržena zastavitelná plocha Z40 – SO – plochy smíšené obytné. Pozemky jsou částečně v majetku obce. V lokalitě byly provedeny investice do technické a dopravní infrastruktury. Je projektován vodovod podél lokality do zastavěného území v areálu bývalé cihelny. Území jižně od sídla Čejetic je postupně využíváno pro zástavbu rodinnými domy. Do budoucna se jedná o perspektivní rozvojový směr a s převažující bytovou výstavbou. Lokalita leží na půdách II. a III. třídy ochrany. <u>Veřejný zájem:</u> Veřejný zájem je prokázán v obecné rovině zdůvodnění v úvodu kapitoly. Veřejný zájem na zástavbě (kapacita plochy cca 16 RD) je podpora bydlení v malých sídlech a vyvážení jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, které spočívá v udržení socioekonomického statutu území. Zabraňuje se nepříznivému vylidňování sídel v periferních oblastech.

Záběr PUPFL není navržen.

### II.o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

#### **Námitka č.1 : manželé Durychovi , Ing. Bernard Durych a Lucie Durychová, ze dne 19.7. 2023**

Doplnění podnětu ke změně územního plánu doručeného Obecního úřadu Čejetice dne 13.3.2020

I. Navrhovaná změna

Navrhovatelé v rámci aktualizace územního plánu navrhují:



## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- 1) – parcely č. st. 2/2 (objekt čp. 80), st. 2/11 (objekt čp.1) 74/1, 74/3, 74/4 a 74/5 převést na plochy smíšené obytné (SO), případně Plochy občanského vybavení (POV)
- 2) – parcelu č. 74/2 převést na plochy vodní a vodohospodářské (VV), což je i v souladu s druhem pozemku podle výpisu z KN.
- 3) – parcely č.75, 306/2 a 306/5 převést na plochy smíšené obytné (SO)  
Během zakreslení do nového plánu nedošlo ke změně u pozemků 74/1, 74/3, 74/4, a 74/5. Žádáme o začlenění těchto pozemků do navrhované změny č. Z39.

### **Rozhodnutí o námitce č.1 : se vyhovuje**

Odůvodnění: pozemky parc.č. 74/1, 74/3, 74/4 a 74/5 k.ú. Mladějovice nyní v KN jsou součástí pozemku parc.č. 74/5 k.ú. Mladějovice a jsou v zastavěném území. Jejich funkční využití bude stanoveno jako smíšené obytné SO. Svým využitím jsou spojeny a navazují na zastavěné plochy SO - smíšené obytné se stávajícími objekty č. st. 2/2 a 2/11 vše k.ú. Mladějovice.

### **Námitka č.2 : pan Karel Háva, bytem Sudoměř 12, Čejetice 386 01 v zastoupení Ing. Drahomírem Kolenčíkem, se sídlem Mládežnická 1239, Strakonice ze dne 30.6. 2023, přijato dne 3.7. 2023**

Žádost o změnu v platné územně plánovací dokumentace obce Čejetice

Jedná se o pozemek p.č. 436/1 k.ú. Sudoměř u Čejetic, obec Čejetice. Podle platné územně plánovací dokumentace obce Čejetice – Územní plán Čejetice se pozemek p.č. 436/1 k.ú. Sudoměř nachází svou jižní částí v zastavitelné ploše obce Z13 s funkčním využitím "Plochy smíšené obytné". Centrální a severní část pozemku p.č. 436/1 k.ú. Sudoměř u Čejetic se nachází v nezastavěném území obce v ploše s funkčním "Plochy zemědělské".

Centrální a severní část pozemku p.č. 436/1 k.ú. Sudoměř u Čejetic, který se nachází v nezastavěném území obce v ploše s funkčním využitím "Plochy zemědělské" žádáme změnit v územně plánovací dokumentaci obce Čejetice - "Územní plán Čejetice v zastavitelnou plochu obce Z13 s funkčním využitím "Plochy smíšené obytné"

### **Rozhodnutí o námitce č.2: námitka se zamítá.**

Odůvodnění: námitce nelze vyhovět. Při pořizování Změny č.1 ÚP Čejetice byl pozemek 436/1 k.ú. Sudoměř z části navržen jako zastavitelná plocha Z29. Návrh Změny byl projednán ve společném jednání. Dle nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu JčK, oddělení ochrany přírody, ZPF, OZZL č.j.102471/2021/jikul SO ze dne 2.11.2021. Nesouhlasí s návrhem zm1 Čejetice. Požadavek na zrušení a vyloučení z návrhu: ZA29, ZA16a, ZA33, ZA7a, ZA21a, ZA40, ZA41, byla zastavitelná plocha Z29 z návrhu Změny č.1 ÚP Čejetice vyřazena.

## **II.p) Vyhodnocení připomínek**

### **Připomínka : pan Tomáš Háva a paní Marcela Hávová, Čejetice 22, 386 01 Strakonice, ze dne 4.8. 2023**

Žádáme tímto o zrušení zastavěné plochy Z40, funkce SO plochy smíšené obytné na p.č. 329 k.ú. Čejetice.

Důvodem je zalesnění pozemku na základě Rozhodnutí o využití území zalesněním ze dne 29.8.1996, č.j. výst. 2225/96/B vydané MÚ Strakonice

**Vyhodnocení připomínky: připomínka bylo vyhověno a ze zastavitelné plochy Z40 bude vyjmut pozemek p.č. 329 k.ú. Čejetice. Pozemek bude zařazen do ploch NS -smíšené nezastavěného území, dle stávajícího charakteru jeho využití.**

## **II.q) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění**

1. Dokumentace odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 24 stran textové části (strany 10 až 33).
2. Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

II/1 – Koordinační výkres	1 : 5 000 (3 listy)
II/2 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 10 000

# ÚZEMNÍ PLÁN ČEJETICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

### Textová část úplného znění s vyznačením změn

Odstraněno	- červeně přeškrtnutý rušený text
Vloženo změnou č 1	- zeleně
Světle modrá	- úpravy po společném jednání
Fialová	- úpravy pro OREG
Červenohnědá	- úpravy pro vydání

#### Projektant:

Ing. Arch. Zdeněk Gottfried  
Šmeralova 208/16  
17 00 Praha 7

---

#### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAHRNUJÍCÍ ÚPLNÉ ZNĚNÍ VČ. ZMĚNY Č.1:

Vydávající orgán:	Zastupitelstvo obce Čejetice
Pořadové číslo poslední změny:	Změna č.1
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Čejetice
Úřední osoba pořizovatele:	Ing. Hana Roudnická Kosmonautů 1262 386 01 Strakonice

---

## I. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území .....	36
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	36
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	36
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2– Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c3 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití .....	37
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.....	39
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	43
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	52
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona. ....	52
I.i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	52
I.j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	52

## I. TEXTOVÁ ČÁST

### I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu ~~06/2008~~-07/2021
- zastavěné území je vymezeno na výkresu č.1 – Výkres základního členění a č.2 – Hlavní výkres

### I.b) Základní 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 cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

### I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

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.

#### I.c2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vymezil ~~27 43 38~~ (Z1- Z10, Z12-Z28, Z30-Z40)-Z42, Z7a, Z16a, Z21a) 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 -zrušena změnou č.1 – číslo plochy se vyřazuje

Z12 – SO – plocha smíšená obytná – západní část Přeborovic

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- Z13, 14 – SO – plocha smíšená obytná – Sudoměř, západní okraj  
Z15 – TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sudoměř  
Z16 – ~~SO – plocha smíšená obytná~~ VS – plocha výroba a skladování – 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~~ – plocha využita, zastavěna – číslo plochy se vyřazuje  
~~Z7a – SO – plochy smíšené obytné – JV Čejetic~~  
~~Z16a – SO – plochy smíšené obytné – JZ Mladějovic~~  
~~Z21a – SO – plochy smíšené obytné – jih Čejetic~~  
Z28 – R-T – plochy rekreace – tábořiště  
~~Z29 – SO – plochy smíšené obytné – západ Sudoměře~~  
Z30 – SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice  
Z31 – SO – plochy smíšené obytné – Sedlíkovic  
Z32 – TI – plochy technické infrastruktury – Sedlíkovic  
Z33 – SO – plochy smíšené obytné – jih Sedlíkovic  
Z34 – VPZ – plochy veřejných prostranství – zeleň – severovýchod Čejetic  
Z35 – Z – plochy zahrad – jih Mladějovic  
Z36 – TI – plochy technické infrastruktury – rozšíření ČOV Sudoměř  
Z37 – TI – plochy technické infrastruktury – rozšíření ČOV Mladějovice  
Z38 – SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice  
Z39 – SO – plochy smíšené obytné – Mladějovice  
Z40 – SO – plochy smíšené obytné – jih Čejetic  
~~Z41 – SO – plochy smíšené obytné – sever Mladějovic~~  
~~Z42 – OS – plochy občanského vybavení – sport – sever Sudoměře~~

### I.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.

Severně od stávajícího hřbitova v Čejeticích byla vymezena plocha pro veřejnou zeleň Z34 – VPZ – plochy veřejných prostranství – zeleň.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je popsáno v kapitole I.f).

**I.d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití**

### I.d1) 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 zdvojnásoběním železniční tratě a tento záměr se promítá ve formě veřejně prospěšné stavby VPS-1 (~~D-32 přebírané z územního plánu VÚC Písecko-Strakonicko~~) KORIDOR PRO ŽELEZNICI (dle ZÚR – D14/2) včetně všech souvisejících staveb. Pro koridor dopravní infrastruktury je

navržena nová překryvná funkce DZ-K – plochy dopravní infrastruktury – železniční – koridor dle ZÚR D14/2.

## I.d2) 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.

Je navržen koridor pro trasu elektrického vedení ZVN 400kV Kočín - Přeštice, označený v zásadách územního rozvoje jako Ee36. V územním plánu Čejetice je koridor Ee36 navržen jako veřejně prospěšná stavba VPS – 8 – KORIDOR PRO ZVN 400KV (DLE ZÚR – Ee36) - pro ZVN 400 kV Kočín – Přeštice. Pro koridor je navržena překryvná funkce TI-K – plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36.

### d.2.2. Plyn

Území Čejetic není plynifikováno. 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.

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

### - 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

#### 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 síť.

#### MLADĚJOVICE

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

#### SEDLIŠTĚ

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

### d.2.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Na koncepci pravidelného svozu komunálního odpadu, nebezpečného odpadu a velkoobjemového odpadu nejsou územním plánem navrhovány změny. **Obec je povinna určit místa pro oddělené soustředování komunálního odpadu, a to alespoň nebezpečného odpadu, papíru, plastů, skla, kovů, biologického odpadu, jedlých olejů a tuků. Od 1.1.2025 je obec rovněž povinna třídit textil.**

## I.d3) 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 veřejného prostranství – zeleň (VPZ), plochách občanského vybavení – sport (OS), plochách občanského vybavení rekreace – tábořiště (R-T)~~. Požadavky na nová veřejná prostranství a další občanskou vybavenost nejsou.

**I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch ~~a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů. s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně~~**

### **I.e1) ~~NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY~~ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

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.

### **I.e2) 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.

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

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. **Nadregionální biocentrum Řežabinec je zpřesněno v k.ú.Sudoměř u Čejetic na pozemky mimo zastavěné území sídla Sudoměř. Nadregionální biokoridor je zpřesněn mimo zastavěné území sídla Přeborovice v k.ú. Čejetice.** 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)
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: „Čiště“	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	



## Změna č.1 územního plánu Čejetice

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	

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, Čišt“	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
--	-----------------------------

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

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	
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 nejmenším 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 nejmenším 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

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

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

### I.e3) 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.~~ Jako protierozní opatření je navrženo zatravnění části pozemku parc.č.508, k.ú. Sedliště, které bylo navrženo při komplexních pozemkových úpravách. Pro zatravnění pozemku je navržen nový typ funkčního využití Z-TR – plochy zeleně – travní porost a veřejně prospěšné opatření VPO 8 – protierozní opatření – ochranné zatravnění.

### I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V území je navržena rekreační plocha **Z14 Z28 pro rekreační tábořiště**. Stávající rekreační plochy s chatovými osadami zůstávají součástí krajiny.

### I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území obce se nachází:

Výhradní ložisko zlatonosné rudy a štěrkopísků č.3163400 Modlešovice (severně od Sedlíkovic)

Chráněné ložiskové území CHLÚ č.16340000 Modlešovice (severně od Sedlíkovic)

Výhradní ložisko štěrkopísků č.30885000 Sudoměř – Štěrka (severovýchodně od Sudoměře)

~~Do severovýchodního cípu správního území severovýchodně od Sudoměře zasahuje chráněné ložiskové území štěrkopísků. Dle registru map ložiskové ochrany je ložisko navrženo k odpisu. Do severozápadního cípu správního území severozápadně od Přebořovic okrajově zasahuje výhradní ložisko nerostných surovin štěrkopísků.~~

V řešeném území se nevyskytují žádná poddolovaná a sesuvná území

**I.f) ~~PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ~~**  
**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich 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, podmíněně přípustné, nepřípustné a regulační podmínky.

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

- SO - Plochy smíšené obytné
- R - Plochy rekreace
- R-T - Plochy rekreace – tábořiště
- VP - Plochy veřejných prostranství
- VPZ - Plochy veřejných prostranství - zeleň
- OV - Plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura
- OS - Plochy občanské vybavenosti – sportovní zařízení
- OH - Plochy občanské vybavenosti – hřbitov
- Z - Plochy zahrady

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

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
Z-TR	- Plochy zeleně – travní porost

### *Plochy s překryvnou funkcí:*

DZ-K - Plochy dopravní infrastruktury – železniční – koridor dle ZÚR D14/2

TI-K - Plochy technické infrastruktury – koridor dle ZÚR Ee36

### **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
- 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 přilehlou obytnou zástavbu.

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity – za podmínky, že charakter činnosti nebude rušit přilehlou 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.

- plochy zasažené nadlimitním hlukem z VVN nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru staveb

- pro zastavitelné plochy Z39 a Z40 platí podmínka – v územním řízení bude prokázáno, že na výše uvedených plochách, které jsou zasaženy hlukem z provozu z ploch výroby a skladování, nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru stavby a chráněném vnitřním prostoru stavby. Případná protihluková opatření budou realizována investory nové výstavby na nově navržených plochách SO.

- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.

#### 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:

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- 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. 100m<sup>2</sup>.

#### **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.**

### **R-T – PLOCHY REKREACE - TÁBOŘIŠTĚ**

#### A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro veřejné tábořiště

#### B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- sport a rekreace
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- 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, přičemž využití podkroví je považováno za nadzemní podlaží. Zastavěná plocha pod 1 objektem max. 100m<sup>2</sup>.

### **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

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

- přírodní složky zejména sídelní 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 – nestanovují se

## **VPZ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ**

### A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro veřejnou zeleň

### B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové

- chodníky, stezky

- stavby pro cykloturistiku

- dopravní a technická infrastruktura

- přírodní složky zejména sídelní zeleň

- drobná krajinná architektura, cvičební a odpočinkové prvky

- hřiště

### 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 památkovou péčí

## **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

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

### 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

- 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

## **Z- PLOCHY ZAHRADY**

### A) Hlavní využití:

- zahrady

### B) Přípustné využití:

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

- oplocení, skleníky, sklady nářadí a vypěstovaných produktů, ~~bazény, garáž pro 1 osobní vozidlo~~

- související dopravní a technická infrastruktura

- 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:

- pouze ~~přízemní stavby s 1 nadzemním podlažím a o celkové zastavěné ploše do 60 30m<sup>2</sup>~~. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy.

## **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, odstavňá stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavňé 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:**

- 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  
- pro plochu VS v zastavitelné ploše Z6 platí podmínka, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb případně chráněný vnitřní prostor staveb vzhledem k ploše smíšené obytné Z6.

#### **D) Nepřípustné využití**

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

- 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~~

~~- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.~~

### **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~~

~~- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.~~

### **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

## Změna č.1 územního plánu Čejetice

### 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~~

~~- při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ (hlavní odvodňovací zařízení) zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých trubních HOZ v šířce 4m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové ani vyčištěné odpadní vody.~~

### D) Nepřípustné využití:

Jiné než přípustné využití není povoleno.

### E) Regulační podmínky– nestanovují se

## **Z-TR– PLOCHY ZELENĚ – TRAVNÍ POROST**

### A) Hlavní využití:

- zatravněné plochy

### B) Přípustné využití:

- protierozní opatření
- dopravní a technická infrastruktura
- 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

## **DZ-K - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNIČNÍ – koridor dle ZÚR D14/2 - překryvná funkce**

### A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

### B) Přípustné využití:

- vodní plochy, zeleň

### C) Podmínečně přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že neomezí záměr železničního koridoru
- funkce podkladní plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že nebude omezena možnost využití překryvné funkce

### D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

### E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

## **TI-K - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRO – koridor dle ZÚR Ee36 - překryvná funkce**

### A) Hlavní využití:

- umístění trasy ZVN 400KV

### B) Přípustné využití:

- liniové trasy a zařízení technické infrastruktury

### C) Podmínečně přípustné využití:

- funkce podkladní plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že nebude omezena možnost využití překryvné funkce

### D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, které by omezily možnost využití území pro umístění trasy a zařízení ZVN 400kV.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

– nestanovují se

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

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~~ KORIDOR PRO ŽELEZNICI (DLE ZÚR – D14/2), včetně všech souvisejících staveb

VPS-2 – ~~navržená trasa STL plynovodu. Převzato z ÚP VÚC Písecko – Strakonicko, kde je značeno jako P-24, P-25~~ VPS 2 (trasa plynovodu) je změnou č.1 zrušena

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

VPS 8 - KORIDOR PRO ZVN 400KV (DLE ZÚR – Ee36)

Územní plán navrhuje ~~4 veřejně prospěšná opatření~~ 5 veřejně prospěšných opatření:

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

VPO 4 – LBK 519

VPO 5 – protierozní opatření – ochranné zatravnění

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

**I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a ~~veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~ veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 odst. 1 katastrálního zákona.**

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

**I.i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Pro lokalitu Z1 a 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 m<sup>2</sup> v řešené ploše

**I.j) ~~POČET LISTŮ A VÝKRESŮ V GRAFICKÉ ČÁSTI~~ Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část – 39 listů

Grafická část – 16 výkresů

## I.2. Grafická část

Výkres základního členění M 1: 10 000

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

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:10 000