

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Č E J E T I C E

DATUM: ÚNOR 2019



Návrh Zprávy o uplatňování územního Plánu Čejetice byl vyhotoven na základě ust. § 55 odst. 1, zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, za období od vydání Územního plánu Čejetice dne 22.7.2010, s nabytím účinnosti 25.8.2010, do 30. 12. 2018.

Návrh určený k projednání přiměřeně podle ustanovení § 47 odst. 1 až 4 a následnému schválení obdobně podle § 47 odst. 5. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Schvaluje: Zastupitelstvo obce Čejetice

Předkladatel a zhotovitel zprávy

Obecní úřad Čejetice, Čejetice 106, 386 01 Strakonice

Oprávněná úřední osoba Ing. Hana Roudnická, Kosmonautů 1262, 386 01 Strakonice

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Úvod

Obec Čejetice se nachází v územním obvodu obce s rozšířenou působností Strakonice. Správní území obce je tvořeno z 5 katastrálních území Čejetice, Sedlíkovice, Sudoměř, Mladějovice a Sedliště u Mladějovic. V katastrálních územích leží stejnojmenná sídla, v k.ú. Čejetice ještě osada Přeborovice.

Čejetice

Výměra: 21,05 km²

Počet obyvatel: 903 - k 1. 1. 2017

Přeborovice (osada) - Počet obyvatel: 122 – k 1. 3. 2011

Sedlíkovice - Výměra: 2,7 km² - Počet obyvatel: 34 – r. 2014

Sudoměř - Výměra: 4,03 km² - Počet obyvatel: 87 - k 1. 1. 2017

Mladějovice - Výměra: 7,32 km² - Počet obyvatel: 146 – r. 2011

Sedliště u Mladějovic - Výměra: 0,85 km² - Počet obyvatel: 5 – r. 2014

Územní plán Čejetice (dále jen ÚP Čejetice) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

ÚP Čejetice byl vydán zastupitelstvem obce Čejetice formou opatření obecné povahy č.1/2010, pod č. usnesení 49/2010 dne 22.7.2010 .

Opatření obecné povahy – územní plán - nabylo účinnosti dne 25. 8. 2010.

ÚP řeší správní území Čejetice.

Projektantem územního plánu je Ing. arch. Zdeněk Gottfried.

Důvodem pořízení Zprávy o uplatňování územního Plánu Čejetice je soubor změněných podmínek, za kterých byl územní plán vydán:

Aktualizace PÚR

Politika územního rozvoje aktualizovaná ke dni 15. dubna 2015.

Aktualizace ZÚR

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) byly vydány usnesením na 26. zasedání Zastupitelstva Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011, s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011.

1. aktualizace ZÚR, vydána usnesením Zastupitelstva Jihočeského kraje nabyla účinnosti dne 6. 1. 2015.

2. aktualizace ZÚR, vydána dne 6. 1. 2016.

3. aktualizace ZÚR vydána dne 6. 1. 2016.

4. aktualizace ZÚR, vydána dne 22. září 2016

5. aktualizace ZÚR, vydána dne 9. března 2017.

6. aktualizace ZÚR, vydána dne 22. února 2018

ZÚR v platném znění účinnost 9.3.2018

Aktualizace ÚAP

Územně analytické podklady – 4. Aktualizace ke dni 31. 12. 2016

Nová legislativa

Od 1.1.2018 je v platnosti zákon č. 225/2017, kterým se mění stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony. Tato novela stavebního zákona mění některé podmínky.

Nové místní podmínky

Po provedené revizi územního plánu Čejetice bude provedena aktualizace zastavěného území.

Dále bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch.

Od doby vydání ÚP zaznamenala obec větší množství žádostí občanů obce o změny, které mají charakter nutnosti stát se obsahem ÚP, tudíž se jedná o požadavky na změnu ÚP.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Obsah Zprávy o uplatňování územního plánu:

- a. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení, zda došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a sdělení, zda byly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.....str.4
- b. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů..... str.11
- c. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem..... str.11
- d. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona..... str.16
- e. pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu..... str.18
- f. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nebyl vyloučen významný negativní vliv na území Natura 2000.....str.20
- g. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....str.20
- h. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....str.20
- i. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.....str.20
- j. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....str.20

Údaje o projednání a schválení..... str.21

Požadavky obce - znázornění..... str.22 až 27

Přílohy: vyjádření dotčených orgánů a sousedních obcí

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

a)

Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení, zda došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a sdělení, zda byly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území

a.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je v ÚP k datu 1. 6. 2008.

Bude provedena aktualizace zastavěného území. Jedná se o nevelký rozsah – realizovaná sportovní plocha

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce sleduje princip postupného rozvoje sídel v plochách navazujících na stávající zástavbu. Územní plán stabilizuje dnešní zastavěné území obce.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavitelné plochy:

- Z1** SO – plochy smíšené obytné – Sedlíkovice.
TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedlíkovice
VP – plochy veřejných prostranství
2,8 ha
- Z2** SO – plochy smíšené obytné – mezi železniční tratí a Přeborovicemi
VP – plochy veřejných prostranství
3,05 ha
- Z3** VS – plochy výroby a skladování – Čejetice. Je zároveň plochou PZ-11 nadmístního významu podle ÚP VÚC
9,45 ha
- Z4** SO – plochy smíšené obytné – jižně od železniční trati
VS-F – plochy výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna
4,8 ha
- Z5** SO – plochy smíšené obytné – Čejetice
2,25 ha
- Z6** SO – plochy smíšené obytné – Čejetice
0,9 ha
- Z7** SO – plochy smíšené obytné – Čejetice
3,25 ha
- Z8** SO – plochy smíšené obytné – Čejetice
0,9 ha
- Z9** SO – plochy smíšené obytné – Čejetice
0,6 ha
- Z10** VS – plochy výroby a skladování – Čejetice, vedle areálu zemědělského družstva
0,8 ha

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Z11 1,9 ha	R – plochy rekreace – Čejetice, severně od jezu Čejetice
Z12 0,1 ha	SO – plocha smíšená obytná – západní část Přeborovic
Z13 0,90 ha	SO – plocha smíšená obytná – Sudoměř, západní okraj
Z14 0,64 ha	SO – plocha smíšená obytná – Sudoměř, západní okraj
Z15 0,1 ha	TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sudoměř
Z16 1,15 ha	SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z17 0,15 ha	TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Mladějovice
Z18 1,2 ha	SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z19 0,35 ha	SO – plocha smíšená obytná – Sedliště
Z20 0,15 ha	TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedliště
Z21 0,8 ha	SO – plocha smíšená obytná – jih Čejetic
Z22 1,3 ha	SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic
Z23 1,5 ha	SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic
Z24 1,1 ha	SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic
Z25 1,2 ha	DS – plocha silniční dopravy – silnice III. třídy
Z26 není ZPF	SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice
Z27 1,0 ha	OS – plocha občanské vybavenosti – sportovní zařízení - Čejetice

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.

Po prověření touto zprávou o uplatňování vyhovuje urbanistická koncepce současným podmínkám, vyjma plochy Z3, která již není dle ZÚR.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH UMÍSTOVÁNÍ

DOPRAVA

SILNIČNÍ – uchování současného stavu

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

ŽELEZNIČNÍ

V návrhu je počítáno se zdvojkolejněním železniční tratě a tento záměr se promítá ve formě veřejně **PROSPĚŠNÉ STAVBY VPS. Na území obce Čejetice se nachází koridor dopravní infrastruktury ŽD4 - koridor Plzeň-Strakonice-České Budějovice-České Velenice-hranice ČR/Rakousko.**

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Elektrická energie

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.

Stávající vedení přenosové soustavy - vedení ZVN 400 kV Kočín , rozvojový záměr zdvojení tohoto vedení.

Plyn

Území Čejetic není plynofikováno. Je navržen přívod STL plynovodu ze severního směru od Štěkně.

Jeho trasa je zakreslena jako veřejně prospěšná stavba VPS-2 včetně koridoru technické infrastruktury. Trasa byla převzata z ÚP VÚC Písecko-Strakonicko. Jedná se o trasy P-24 a P-25.

Předpokládáno je napojení sídel Čejetice, Sedlikovice a prodlouženou větví Sudoměř a Mladějovice.

Spoje a telekomunikace

Rozvojové lokality budou napojeny na stávající síť.

Vodní hospodářství

VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

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.

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.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Územní plán umožňuje realizaci sportovních a rekreačních aktivit na plochách rekreace –

Z11 – v Čejeticích. Požadavky na nová veřejná prostranství a další občanskou vybavenost nejsou.

Po prověření touto zprávou o uplatňování vyhovuje koncepcí veřejné infrastruktury současným podmínkám, vyjma zmíněných jevů dle ZÚR v platném znění– zdvojkolejnění železniční trati a vedení stl. plynovodu.

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

NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území je nadregionální biocentrum Řežabinec a nadregionální biokoridor Otava. Regionální prvky ÚSES v území nejsou.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Nadregionální biocentra:

„Řežabinec“ NB C 37 (2) - částečně funkční

Nadregionální biokoridory:

„Otava u Štěkně“ NBK 113 (78) - částečně funkční, navržený

„Otava pod Čejeticemi“ NBK 113 (79) - částečně funkční, navržený

„Otava u Čejetic“ NBK 113 (80) - částečně funkční, navržený

Lokální biocentra:

„U jezu“ LBC 286 - částečně funkční

„Virotín“ LBC 318 - částečně funkční

„Sv. Anna“ L B C 324 - částečně funkční

„Čišt“ LBC 325 - částečně funkční

„Mamušín“ L B C 327 - funkční

„V remízu“ L B C 516 - funkční

Lokální biokoridory

„Virotín“ LBK 519– částečně funkční, navržený

„Na hlínách“ LBK 520– částečně funkční, navržený

„Zorkovický potok pod Jinínem“ LBK 523– částečně funkční

„Zorkovický potok u Čejetic“ LBK 527– částečně funkční

„U třetiny“ LBK 528– částečně funkční

„Na kopaninách“ L B K 5 29– navržený

Interakční prvky:

„Malý rybník“ IP 265– částečně funkční

„Kapelík“ LBK 266 - funkční

„Pod Virotínem“ IP 268– částečně funkční

„Pod Virotínem“ IP 269– částečně funkční

„Velký u Drovského“ IP 271– částečně funkční

„Výtržky“ IP 272 – částečně funkční

„Sv. Anna“ IP 273– částečně funkční

„Obecní rybník“ IP 274– částečně funkční

„V jabloních“ IP 275– částečně funkční

„U hluboké cesty“ I P 276– částečně funkční

„Jordánky IP 277– částečně funkční

„Trnov, Starý a Nový rybník, Čišt“ IP 278– částečně funkční

„Nad Trnovem“ IP 279– částečně funkční

„V luhu“ IP 280– částečně funkční

„Nadlesný rybník a Nerabov“ IP 281– částečně funkční

„U hluboké cesty“ I P 2 8 2– částečně funkční

„Na vrchu“ IP 283– částečně funkční

„Čišt“ IP 285–funkční

„Celnický potok“ IP 288– částečně funkční

„U Mladějovic IP 9– částečně funkční

„U kamene“ IP 461– navržený

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES jsou pro plochy biocenter a plochy biokoridorů.

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.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V území je navržena rekreační plocha Z11.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

-chráněné ložiskové území – šterkopísky. Dle registru map ložiskové ochrany je ložisko navrženo k odpisu.

-výhradní ložisko nerostných surovin-šterkopísky.

V řešeném území se nevyskytují žádná poddolovaná a sesuvná území

Po prověření touto zprávou o uplatňování vyhovuje současným podmínkám, vyjma jevů s odkazem na

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

ZÚR v platném znění, tudíž z dopravní infrastruktury „Zdvojkolejné železniční trati“ a z technické infrastruktury koridor pro vedení stl. plynovodu.

Úprava grafické části – hlavní výkres – by se měla týkat doplnění vedení LBK 520, za předpokladu, že bude tato část ÚSES zachována, viz kap. a.3 – podkapitola Soulad s ÚPD sousedních obcí níže.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

SO - Plochy smíšené obytné

R - Plochy rekreace

VP - Plochy veřejných prostranství

OV - Plochy občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura

OS - Plochy občanské vybavenosti – sportovní zařízení

OH - Plochy občanské vybavenosti - hřbitov

DS - Plochy silniční dopravy – silnice III. třídy

DM - Plochy silniční dopravy – místní komunikace

DC - Plochy silniční dopravy – polní a lesní cesty

DK - Plochy silniční dopravy – cyklostezka

DŽ - Plochy železniční dopravy

TI - Plochy technické infrastruktury

VS - Plochy výroby a skladování

VS-F - Plochy výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna

W - Plochy vodní a vodohospodářské

NZ - Plochy zemědělské

NL - Plochy lesní

NS - Plochy smíšené nezastavěného území

Regulační podmínky jsou stanoveny pro tyto plochy:

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

- max. hladina zástavby: 2Np + podkroví

R – PLOCHY REKREACE

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

REGULACE PRO LOKALITU Z11:

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

OV – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

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

OS – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

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

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro stavbu ČOV se nestanovují.

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Max. výška objektů 12m

Max. 3 nadzemní podlaží

VS-F – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ-FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA

Max. 2 nadzemní podlaží + podkroví

Budou prověřeny regulační podmínky ve smyslu zákona č. 350/2012 Sb.

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

veřejně prospěšné stavby

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

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

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

VPS 3 – navržená ČOV – Sedlíkovice

VPS 4 – navržená ČOV – Sudoměř

VPS 5 – navržená ČOV – Mladějovice

VPS 6 – navržená ČOV – Sedliště

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

Ee36 - ZVN 400kV Kočín – Přestice – záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Přestice vymezený na území Jihočeského kraje koridorem proměnné šíře 250 – 400 m.

Záměr pro vedení ZVN 400kV bude vymezen a upřesněn změnou ÚP, na základě ZÚR ve znění 3. aktualizace.

veřejně prospěšná 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.

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

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

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

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

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

a.2. vyhodnocení, zda došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona)

Během lhůty od vydání ÚP po současnost došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán:

Aktualizace PÚR

Politika územního rozvoje je aktualizována ke dni 15. dubna 2015.

Územní plán bude upraven na základě podmínek z PÚR ve znění 1. Aktualizace podle podmínek tohoto dokumentu.

Územní plán bude upraven na základě podmínek ze ZÚR v platném znění s účinností od 9.3.2018 podle podmínek této dokumentace.

4. Aktualizace ÚAP

Územní plán bude upraven na základě 4. Aktualizace ÚAP

Nová legislativa

zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon

čl. II Přechodná ustanovení, odstavec 4 stanoví: Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny;
v čl. II Přechodná ustanovení, odstavec 5 stanoví: prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

čl. II Přechodná ustanovení, odstavec 9 stanoví: Vymezení předkupního práva v územním plánu nebo regulačním plánu, které je v rozporu s tímto zákonem, se nepoužije. Obec, která územní plán nebo regulační plán vydala, zašle příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu návrh na výmaz předkupního práva, které je v rozporu s tímto zákonem, z listu vlastnictví s uvedením katastrálních území a čísel parcel.

ÚP Čejetice je vydán před účinností zákona č. 350/2012 Sb. ÚP bude upraven ve smyslu novely stavebního zákona.

Nové místní podmínky

Vývoj v čase vyvolal potřebu aktualizace zastavěného území.

Jsou „nastřádány“ požadavky obce, z větší míry se jedná o požadavky občanů obce.

Soulad s ÚPD sousedních obcí

V rámci vyhodnocení případných změněných podmínek jsou prověřeny návaznosti na vydané územní plány v době po vydání ÚP. Níže uvedený přehled obsahuje všechny ÚP sousedících obcí.

ORP Strakonice

Město Strakonice - ÚP Strakonice, nabytí účinnosti 2.1.2012 + 2 změny ÚP

Obec Štěkeň - ÚPO Štěkeň, schválení 13.12.2004 + 4 změny ÚPO

Obec Jinín - ÚPO Jinín, schválení 11.11. 2003; Pořizuje se ÚP

Obec Nebřehovice - ÚPO Nebřehovice, schválení 11.11. 2003 + 1 změna ÚPO; Pořizuje se ÚP

Obec Celnice - ÚP Celnice, nabytí účinnosti 1.10.2010

ORP Vodňany

Obec Drahonice - ÚPO Drahonice, , schválení 28.12.2006

ORP Písek

Obec Ražice - ÚP Ražice, nabytí účinnosti předpoklad říjen 2015

Obec Kestřany - ÚP Kestřany, nabytí účinnosti 11.6. 2010

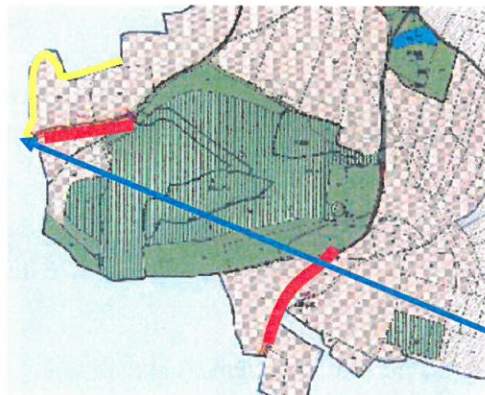
Po prověření vydaných územních plánů sousedních obcí byly dohledány tyto nesoulady:

Z hlediska vymezených prvků ÚSES:

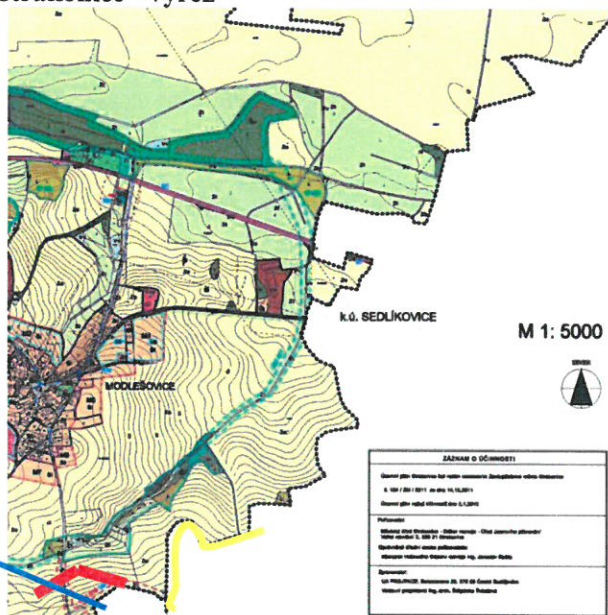
Dopis Obce Čejetice adresovaný Krajskému úřadu ze dne 10. 11. 2014 jako reakce na stanovisko Krajského úřadu k ÚP Jinín byl správnou reakcí na toto stanovisko. Krajským úřadem požadovanou nápravu je však nutno přehodnotit a prověřit v části týkající se LBK 520, kdy stanovisko upozorňuje na nenávaznost, protože v pořizovaném ÚP Jinín je vymezen navržený interakční prvek IP „D“, při komunikaci, ÚP Čejetice při této komunikaci na svém území vymezuje LBK 520 – navržený. **Je zde pravděpodobnost, že stanovisko KÚ nebere ohled na celý systém ÚSES v předmětném širším území, kdy na území obce Čejetice se jedná o biokoridory spolu s biocentrem, které mají návaznost na ÚP Strakonice. Zde je ještě potřeba zmínit (patrně chybějící propojení LBK 520 na LBC 318 (kdy popis LBK v hlavním výkresu existuje, ne však trasa LBK).**

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

ÚP Čejetice - výřez



ÚP Strakonice - výřez



Změna ÚP Čejetice provede revizi těchto částí ÚSES v širším kontextu a na jejím základě upraví vedení prvků ÚSES za předpokladu, že pořizovaný ÚP Jinín je v souladu s platným dokumentem (generel ÚSES ORP Strakonice).

Z hlediska jevů v hraničních polohách správních území sousedních obcí:

Území obce Drahonice – v ÚP je vymezena, jako informativní jev, hranice ochranného pásma vodního zdroje – prověřit návaznost na ÚP Čejetice

Území města Strakonice – v ÚP není vymezen koridor pro železnici

Území obce Kestřany – v ÚP je vymezen koridor pro železnici ve větší šíři (nevelký rozdíl)

Bude prověřena hranice ochranného pásma vodního zdroje.

Při vymezování koridoru dle ZÚR v platném znění do ÚP Čejetice bude věnována pozornost hranici s Obcí Kestřany, tzn. prověřit, jak a na jakém podkladě byl koridor do ÚP Kestřany zakreslen.

Vzhledem k datu vydání ÚP Kestřany je zřejmé, že je to datum před vydáním ZÚR Jčk (listopad 2011).

a.3. sdělení, zda byly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území

Nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. V území obce Čejetice ani na územích sousedních obcí nenastaly žádné změny způsobující jevy vedoucí k negativním dopadům na udržitelný rozvoj území, a to ani jako jevy synergické nebo kumulativní.

b)

Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z problémů:

Pčj-1 – chátrající zemědělský areál u hřbitova- Bude prověřeno změnou – bod č. 5 Požadavků obce

Pčj-4 – nesoulad NBC 37–bude napraveno v rámci souladu se ZÚR v platném znění

Pčj-5 – chybný symbol NBC a LBC– upraveno v rámci revize ÚP

Z hodnot v území:

Vyjádřené hodnoty v ÚP budou prověřeny, případně doplněny.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Záměry uvedené v ÚAP, kterými jsou vybudování ČOV v místních částech, zdvoukolejnění železnice a vybudování středotlakého plynovodu nejsou předmětem pro změnu ÚP, neboť plochy pro ČOV jsou v ÚP obsaženy, zdvoukolejnění železnice bude územně zajištěno novým vymezením koridoru ze ZÚR v platném znění. Koridor pro vedení stl. plynovodu bude z ÚP změnou odstraněn.

Řešení ÚP je rámcově ve shodě se 4. Aktualizací ÚAP.

c)

Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

c.1.

Politika územního rozvoje České republiky 2008(dále jen PÚR ČR), schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády české republiky č. 276 dne 15. dubna 2015.

Územní plán Čejetice plně respektuje Politiku územního rozvoje ČR 2008 a to i ve znění 1. aktualizace.

Z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(kap.2)

Územní plán splňuje priority týkající se prostředí ve správním území obce; ve veřejném zájmu podporuje ochranu a rozvoj přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice, brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů, dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury, úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod je koncipována tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- 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 ŽD4 - 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.

c.2.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR) byly vydány usnesením na 26. zasedání Zastupitelstva Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011, s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, ve znění aktualizací ZÚR, taktéž vydaných usnesením Zastupitelstva Jihočeského kraje. **ZÚR v platném znění - úplné znění po vydání 6. aktualizace.**

Územní plán Čejetice nabyl účinnosti před dobou účinnosti Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Z hlediska Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje (kap.a)

Dokumentace bude respektovat princip udržitelného rozvoje, všech jeho 3 pilířů - příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.

Z priorit pro zajištění příznivého životního prostředí:

Řešení ÚP vyhovuje podpoře tvorby podmínek pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa, podporuje zajištění ochrany, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy.

Řešení ÚP vyhovuje podpoře řešení, vedoucí k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění a řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území

Z priorit pro zajištění hospodářského rozvoje kraje:

Řešení ÚP vyhovuje podpoře spoluvytváření podmínek pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí, vytváří podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení

Z priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel:

Řešení ÚP vyhovuje podpoře spoluvytváření podmínek pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje, při vymezování zastavitelných ploch byly vyloučeny nekoncepční formy využívání volné krajiny, jsou podpořeny podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury.

ÚP Čejetice vyhovuje stanoveným prioritám.

Z hlediska Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) (kap.b)

Obec Čejetice je součástí rozvojové oblasti i nadmístního významu **N-OB1** Rozvojová oblast Písecko - Strakonicko.

Obec Čejetice není součástí žádné rozvojové osy.

Stanovené zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území **N-OB1** se nevztahují k území, jehož součástí je území obce Čejetice.

Z hlediska Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu (kap.c)

Obec Čejetice není součástí žádné specifické oblasti republikového ani nadmístního významu.

Z hlediska Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno (kap.d)

Vymezení ploch a koridorů pro veřejnou dopravní infrastrukturu

koridor dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu D14

Železnice Plzeň – České Budějovice - záměr se nespojitě vymezuje na území Jihočeského kraje od Nemanic (severně od Českých Budějovic) po hranici s Plzeňským krajem. Záměr je dělen do 3 samostatných úseků, území obce Čejetice se týká:

D14/2, úsek Čičenice – hranice Plzeňského kraje, koridor pro zdvoukolejnění stávající železniční trati, spolu se severním obchvatem obce Pracejovice (západně od Strakonice), obvyklá šíře koridoru 200m.

Z hlediska vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury nadmístního významu se na území obce Čejetice nenachází žádný z koridorů.

Záměr pro železnici je v ÚP obsažen. Vymezení koridoru bude nově na základě ZÚR v platném znění.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Vymezení ploch a koridorů pro veřejnou technickou infrastrukturu:

Ee36 - ZVN 400kV Kočín – Přestice – záměr vedení ZVN 400kV od elektrické stanice Kočín do elektrické stanice Přestice vymezený na území Jihočeského kraje koridorem proměnné šíře 250 – 400 m.

Záměr pro vedení ZVN 400kV bude vymezen a upřesněn změnou ÚP, na základě ZÚR v platném znění.

Z prvků ÚSES jsou na území obce Čejetice umístěny části NBC a NBK:

Nadregionální biocentrum **NBC 37 Řežabinec**

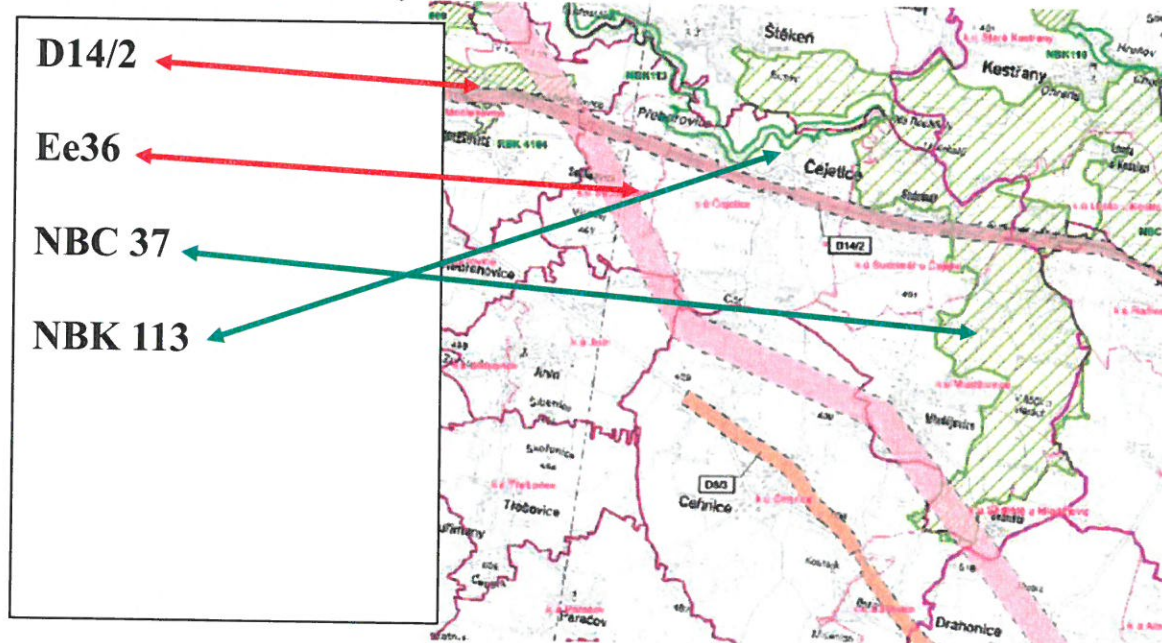
Nadregionální biokoridor **NBK 113 Albrechtice, Milčice - Řežabinec**

Ze zásad pro územně plánovací činnost a rozhodování v území pro prvky územního systému ekologické stability, které stanovují Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, řešení ÚP nenarušuje kontinuitu vymezených prvků ÚSES, vymezená biocentra jsou podmínkami využití území stanovenými v ÚP chráněna před změnou využití území, která by snížila stávající stupeň ekologické stability, a před umisťováním záměrů (zejména staveb), které jsou v rozporu s hlavní funkcí těchto ploch, vymezené biokoridory jsou chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti.

Bude provedeno vymezení neregionálních prvků ÚSES podle ZÚR v platném znění.

Bude provedena revize souladu ÚSES na základě nově dodaných podkladů z hlediska přesného vymezení do ÚP.

ZÚR ve znění 3.aktualizace - výřez



Z hlediska Vymezení územních rezerv – na území obce Čejetice se nenachází žádná vymezená rezerva.

Z hlediska Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (kap.e)

Z hlediska Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

ÚP řešením splňuje požadavky cílových charakteristik krajiny dle vymezení krajinného typu.

Dále také podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny, podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území, při navrhování nových zastavitelných ploch jsou zohledněny zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa, nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na již urbanizované území a zároveň jsou zohledněny zásady ochrany přírody a krajiny, jsou respektovány vodohospodářské zájmy

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

v území, ochrana přirozených koryt vodních toků, vodních ploch, ochrana zdrojů podzemní a povrchové vody a vodních ekosystémů.

Z hlediska Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

ÚP řešením vytváří podmínky pro ochranu a využívání kulturních hodnot kraje, respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby a výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí.

Z hlediska Stanovení podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot

ÚP řešením vytváří podmínky pro zachování a rozvoj civilizačních hodnot

ÚP řešením podporuje ochranu, obnovu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Z hlediska Stanovení cílových charakteristik krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení (kap.f)

Území obce Čejetice náleží do těchto typů cílových charakteristik krajin:

Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace

- území vymezených rozvojových os a oblastí, do nichž má především směřovat urbanistický rozvoj kraje
- krajina s vyšší mírou urbanizace a s tím spojeným vyšším podílem zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny

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

- rozvoj zastavitelných ploch v území navrhopat 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,
- vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území,
- dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES,
- dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území,
- rozvíjet cestovní ruch.

Krajina rybníční

- zachování charakteru tohoto typu krajiny

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

- zachovat v nejvyšší možné míře vodní plochy v území a dále podporovat doplňování rybníční soustavy,
- dbát na vhodnost vymezení zastavitelných ploch, dalších ploch s rozdílným způsobem využití a volbu dalších možných podmínek využití v územně plánovací dokumentaci s cílem eliminovat riziko zhoršení kvality vod,
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování cenných architektonických a urbanistických znaků sídel, případně umožnit i jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Krajina lesopолní

- zachování charakteru tohoto typu krajiny

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

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající rozmanitost krajiny a dále tuto rozmanitost podporovat doplňováním vhodných krajinných prvků, resp. nepřipouštěním vymizení prvků stávajících (např. minimalizací záborů PUPFL),
- podporovat retenční schopnost krajiny,
- územně plánovacími nástroji podpořit respektování znaků historicky kulturní krajiny, cenných architektonických a urbanistických znaků sídel i jejich vhodnou dostavbu,
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Část území obce Čejetice dále náleží cca ze dvou třetin území, jež ZÚR klasifikuje jako „plochy vhodné

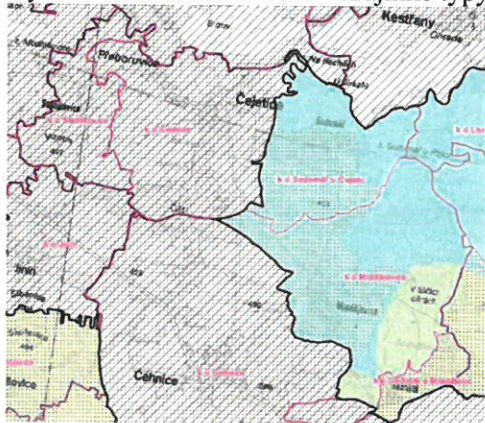
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

pro umístování fotovoltaických elektráren“.

ÚP neodporuje zásadám pro činnost v území podle cílových charakteristik krajiny a rozhodování o změnách v území.

Řešení ÚP bude prověřeno ve vztahu k cílové charakteristice krajiny. Bude doplněno do odůvodnění.

Výřez z 1.aktualizace ZÚR – krajinné typy



Z hlediska Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kap.g)

Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb

Koridor dopravní infrastruktury pro železnici D14/2.

Koridor bude v ÚP vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Vymezení koridorů a ploch veřejně prospěšných opatření

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v úplném znění nevymezují na území obce Čejetice žádné plochy a koridory veřejně prospěšných opatření

Z hlediska Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury (kap.h)

Řešení ÚP musí i nadále korespondovat s upřesněním koordinace v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovenými v ZÚR ve v platném znění.

Koridor pro dopravní infrastrukturu bude beze zbytku shodný vymezením v hlavním výkresu a ve výkresu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Řešení ÚP v převažujícím množství zajišťuje návaznosti na hranicích správních území obcí. Drobné nesrovnalosti budou řešeny.

Dopravní vazby v území jsou řešeny.

Při upřesňování prvků ÚSES vymezených Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění není narušena kontinuita systému, nedochází k ohrožení funkčnosti prvku.

Z hlediska Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií
(kap.i)

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje nevymezují na správním území obce Čejetice žádné plochy a koridory nadmístního významu, ve kterých by bylo uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Z hlediska Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu (kap.j.)

Na správním území obce Čejetice se nenachází.

Shrnutí - Požadavky ze ZÚR v platném znění:

- **Upřesnění koridoru dopravní infrastruktury D14/2. Koridor bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba.**
- **Koridor D14/2 bude beze zbytku shodný vymezením v hlavním výkresu a ve výkresu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.**
- **Revize souladu ÚSES na základě nově dodaných podkladů z hlediska přesného vymezení do ÚP, budou upraveny případné odlišnosti.**
- **Řešení ÚP bude korespondovat s upřesněním koordinace v souladu se zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území stanovenými v ZÚR.**

Změnou ÚP budou stanoveny podmínky pro koordinaci širších územních vazeb, bude prověřena návaznost ÚPD na ÚP sousedních obcí.

d)

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V územním plánu Čejetice jsou vymezeny níže uvedené zastavitelné plochy.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch:

Vymezené zastavitelné plochy v ÚP:

Čejetice

Z3 VS – plochy výroby a skladování – Čejetice. Je zároveň plochou PZ-11 nadmístního významu podle ÚP VÚC - 9,45 ha

Z4 SO – plochy smíšené obytné – jižně od železniční trati
VS-F – plochy výroby a skladování-fotovoltaická elektrárna
SO – plochy smíšené obytné – Čejetice- 4,8 ha

Z5 SO – plochy smíšené obytné – Čejetice - 2,25 ha

Z6 SO – plochy smíšené obytné – Čejetice - 0,9 ha

Z7 SO – plochy smíšené obytné – Čejetice - 3,25 ha

Z8 SO – plochy smíšené obytné – Čejetice - 0,9 ha

Z9 SO – plochy smíšené obytné – Čejetice - 0,6 ha

Z10 VS – plochy výroby a skladování – Čejetice, vedle areálu zemědělského družstva - 0,8 ha

Z11 R – plochy rekreace – Čejetice, severně od jezu Čejetice - 1,9 ha

Z21 SO – plocha smíšená obytná – jih Čejetice - 0,8 ha

Z27 OS – plocha občanské vybavenosti – sportovní zařízení – Čejetice - 1,0 ha

Přeborovice

Z2 SO – plochy smíšené obytné – mezi železniční tratí a Přeborovicemi
VP – plochy veřejných prostranství - 3,05 ha

Z12 SO – plocha smíšená obytná – západní část Přeborovic - 0,1 ha

Z22 SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic - 1,3 ha

Z23 SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic - 1,5 ha

Z24 SO – plochy smíšené obytné – jih Přeborovic - 1,1 ha

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Z25 DS – plocha silniční dopravy – silnice III.třídy – jih Přeborovic - 1,2 ha

Sedlíkovice

Zastavitelné plochy:

Z1

SO – plochy smíšené obytné – Sedlíkovice.

TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedlíkovice

VP – plochy veřejných prostranství

2,8 ha

Sudoměř

Z13 SO – plocha smíšená obytná – Sudoměř, západní okraj - 0,90 ha

Z14 SO – plocha smíšená obytná – Sudoměř, západní okraj - 0,64 ha

Z15 TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sudoměř - 0,1 ha

Mladějovice

Z16 SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice - 1,15 ha

Z17 TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Mladějovice - 0,15 ha

Z18 SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice - 1,2 ha

Z26 SO – plocha smíšená obytná – Mladějovice - není ZPF

Sedliště u Mladějovic

Z19 SO – plocha smíšená obytná – Sedliště - 0,35 ha

Z20 TI – plocha technické infrastruktury – ČOV Sedliště - 0,15 ha

Z výše vyjmenovaných zastavitelných ploch je započatá realizace zástavby pouze na ploše Z7, pro kterou je vypracována územní studie. To se týká ploch pro bydlení (smíšená obytná) i ploch výroby a skladování.

e)

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu

Zajištění souladu s ÚAP

ÚP je vcelku vyhotoven ve smyslu poslední aktualizace ÚAP

Viz kapitola b) této zprávy

Zajištění souladu s PÚR - ad c) viz výše:

územní plán splňuje.

Viz kapitola c) této zprávy

Zajištění souladu s dokumentací vydanou krajem - ad c) viz výše:

- Vymezení koridoru dopravní infrastruktury **D14/2**
- Vymezení koridoru technické infrastruktury **Ee36**

Doplnění ve smyslu kap. c) viz výše (včetně shrnutí – Požadavky ze ZÚR **v platném znění**)

Z hlediska vymezení ÚSES bude prověřen soulad z hlediska nově dodaných podkladů a budou upraveny případné drobné odlišnosti.

Viz kapitola c) této zprávy

Zajištění souladu s novou legislativou

Revizi ÚP nebyly shledány části, které by nemohly být dále použity. Pozornost byla soustředěna na podmínky využití území, respektive regulující prvky pro stavby. Bylo zjištěno, že nejenom v podmínkách využití území, ale i v ostatních kapitolách textové části, právě tak jako v grafické části, nejsou obsaženy části, které by nebylo lze použít.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Požadavky vzešlé z revize ÚP - Úpravy územního plánu:

Úpravy na základě zjištění při revizi územního plánu.

Viz kapitola a) této zprávy

Požadavky vzešlé z revize ÚP a konzultace s Obcí:

V nově vymezených rozvojových či přestavbových plochách v ochranném pásmu dráhy (např. lokalita č.2) u objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v podmíněně přípustném využití zařazena podmínka: v dalším stupni projektové přípravy záměru bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněném vnitřním i venkovním prostoru staveb.

Plochy zastavěného území:

Aktualizace zastavěného území:

3. Přiřazení v ÚP zastavitelné plochy Z27 do zastavěného území

Plochy přestavby:

2. Plocha výroby a skladování v zastavěném území v Přeborovicích – **plocha smíšené obytné**

16. Zastavěné území – **Prověření vedení účelových komunikací** - – Mladějovice (J)

Plochy zastavitelné:

4. Nezastavěné území - **Zčásti zastavitelná plocha pro rekreaci – umístění tábořiště** – mezi zastavěným územím Čejetic a řekou Otavou

5. Nezastavěné území - **Zastavitelná plocha smíšené obytné spolu s nezastavěným územím – pastvina** – SZ Sudoměř

6. Nezastavěné území - **Zastavitelná plocha smíšené obytné** – proluka Mladějovice

7. Nezastavěné území - **Zastavitelná plocha smíšené obytné** – rozšíření plochy Z16 Mladějovice

8. Nezastavěné území - **Zastavitelná plocha smíšené obytné** – proluka Sedlíkovice (severní část)

9. Nezastavěné území - **Zastavitelná plocha vodní a vodohospodářská nebo plocha technické infrastruktury-ČOV** – Sedlíkovice (severní část)

10. Nezastavěné území - **Zastavitelná plocha smíšené obytné + dopravní napojení plochy** – Mladějovice (JV)

11. Nezastavěné území – **(Zastavitelná) plocha veřejné prostranství – park** – severně od Čejetic - u hřbitova

12. Zastavitelná plocha Z7 řešená územní studií – **Prověření územní studie z hlediska struktury plochy** - Čejetice (V)

13. Zastavitelná plocha Z18 – **stávající vedení elektrické energie 22kV** – Mladějovice (SV)

14. Nezastavěné území – **Pozemek pro umístění sadu včetně oplocení** – Mladějovice (J)

~~**15.** Nezastavěné území – **Zastavitelná plocha smíšené obytné** – jižně od Sedlíkovice – pozemek rybníka~~

Plochy změn nezastavěného území:

1. Zastavitelná plocha Z11 – **rekreace odstraněna z ÚP** – nezastavěné území ZPF

17. Koridor pro vedení stl.plynovodu – **odstranění z ÚP**

18. Nezastavěné území – **vymezení protierozních opatření na základě pozemkových úprav** – okolí Sedliště u Milejovic

19. Lokální ÚSES – **Prověření vedení v souvislosti s návazností na území sousední obce Jinín**

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu jsou vyhotoveny v souladu s požadovaným

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

obsahem zadání změny ÚP:

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury - *korespondují s požadavky v ÚP*
- A.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch – *prověření změn a umístění nových zastavitelných ploch*
- A.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn – *prověření změn*
- A.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, v kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona – *prověření změn*
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit - *korespondují s požadavky v ÚP*
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo – *prověření změn*
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci - *korespondují s požadavky v ÚP*
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení - *korespondují s požadavky v ÚP*
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení – *bude provedeno ve smyslu změny*
- H) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – *bude provedeno na základě stanoviska.*

Prověření u lokality č.14 v Mladějovicích zásah do 2. vnějšího ochranného pásma Mladějovice a u lokality č.1 v Přeborovicích zásah do záplavového území řeky Otavy.

Nově navrhovaná zastavitelná plocha na pozemku parc.č. 436/1 v k.ú. Sudoměř u Čejetic, její část zasahuje do ochranného pásma lesa (50m). Doporučení hranice stavební čáry hlavní stavby od pozemku určeného k plnění funkce lesa bude 25 m. Doporučení hranice stavební čáry vedlejší stavby od pozemku určeného k plnění funkce lesa bude 10 m a oplocení min. 5 m od hranice lesního pozemku. Lesní pozemek parc.č. 441/5 k.ú. Sudoměř.

V k.ú. Sedliště byly v roce 2015 ukončeny Komplexní pozemkové úpravy, které budou zaneseny do Změny ÚP.

V řešeném území Změny ÚP označit výhradní ložisko po těžbě šterkopísku č. 31634000 Modlešovice, , chráněné ložiskové území č. 1634000 Modlešovice, výhradní ložisko šterkopísku č. 3088500 Sudoměř - Štěkeň.

f)

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nebyl vyloučen významný negativní vliv na území Natura 2000

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona) budou stanoveny na základě stanoviska dotčeného orgánu.
Nebyly uplatněny.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

g)

Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Není požadováno zpracování variant.

h)

Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Skutečnosti uvedené pod písmeny a) až d)

- nepodmínily potřebu změny podstatně ovlivňující koncepci územního plánu
- nedošlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (kromě požadavku souladu s dokumentací vydanou krajem)
- nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území
- obsah územně analytických podkladů nepodmínil problémy k řešení v územním plánu
- územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje
- územní plán není v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem; jedná se o vymezení „nevymezení“ koridoru dopravní infrastruktury a územní úpravu prvků neregionálního ÚSES.
- Není prokázána nemožnost využít vymezené zastavitelné plochy.

Na základě výše uvedených skutečností není nutné pořídit nový územní plán:

Nevznikla potřeba změny podstatně ovlivňující koncepci územního plánu.

Zajištění souladu s PÚR, dokumentací vydanou krajem a ÚAP bude provedenou Změnou ÚP.

i)

Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

j)

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Obec Čejetice neuplatnila návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Návrh této zprávy o uplatňování územního plánu Čejetice za uplynulé období, v čase od vydání ÚP (25.8.2010) do současnosti (31. 12. 2018), se projednává přiměřeně podle ustanovení § 47 odst. 1 až 4 a bude schvalován obdobně podle § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Protože zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, bude postupováno dále v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 5 stavebního zákona. Z důvodu velkého rozsahu požadovaných změn, nebude při pořízování využito možnosti pořízení změny zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

Dokumentace Změny ÚP bude předána též ve strojově čitelném formátu a bude vyhotoveno úplné znění územního plánu Čejetice po vydání Změny ÚP.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Čejetice bude zveřejněn na internetových stránkách obce.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě projednání s dotčenými orgány a krajským úřadem, bude předložen zastupitelstvu obce Čejetice ke schválení dle § 6 odst. 5 písem. e) stavebního zákona.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

Předkladatel a zhotovitel zprávy:

Předkladatel: Obecní úřad Čejetice

Zhotovitel: Oprávněná úřední osoba Ing. Hana Roudnická

Údaje o výsledcích projednání s dotčenými orgány (DO) a krajským úřadem (KÚ):

K předkládané Zprávě o uplatňování ÚP Čejetice

uplatnily/neuplatnily DO stanoviska a požadavky:

•

Výsledky vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu:

•

Údaje o schválení:

Zpráva o uplatňování územního plánu Čejetice byla schválena zastupitelstvem Čejetice

dne pod č. usnesení

.....
místostarosta

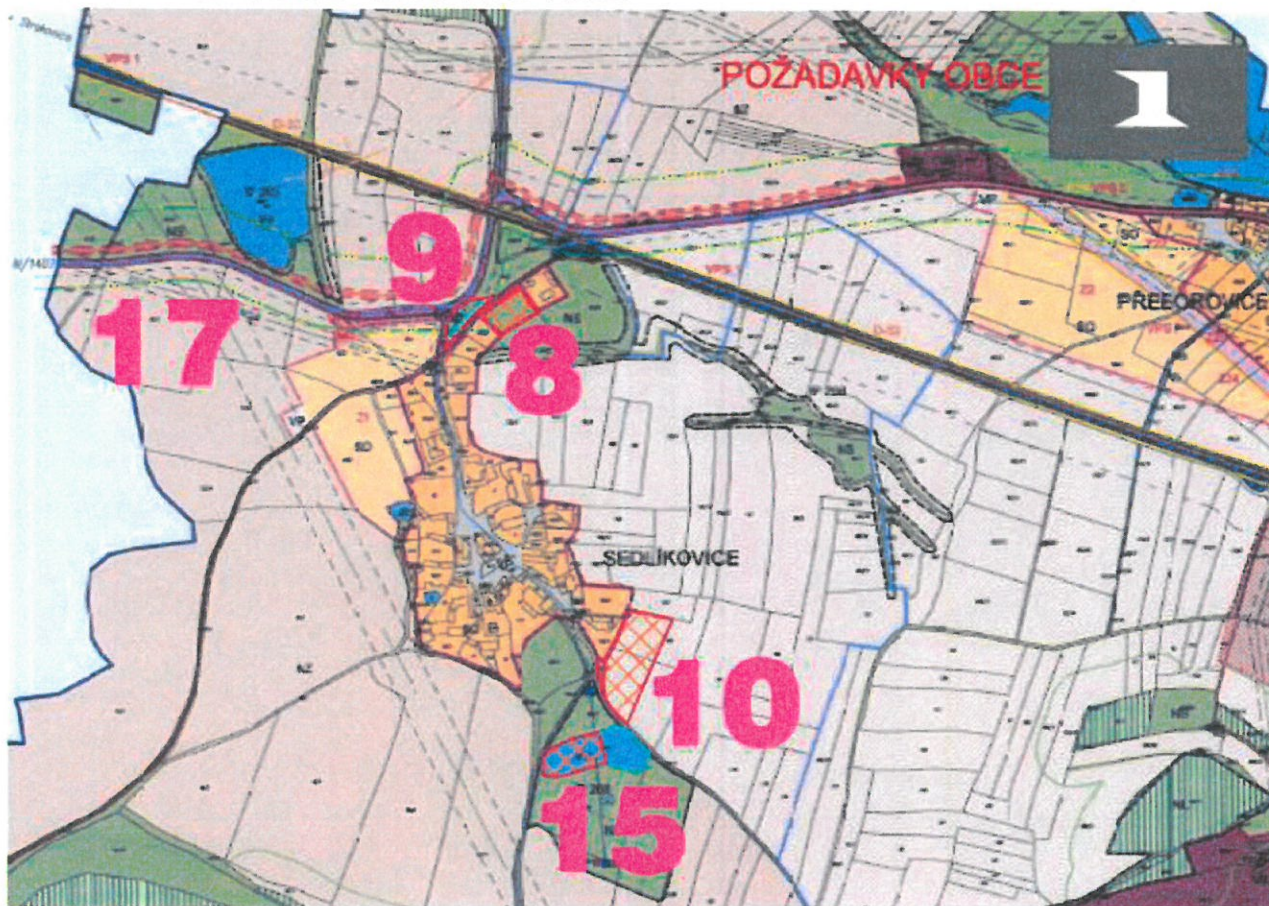
Ivana Zelenková
.....
starosta

Tato Zpráva o uplatňování má 22 stran f.A4.

Součástí je Příloha Zprávy o uplatňování Čejetice. Příloha graficky znázorňuje území obce v pojetí územního plánu. Je zde graficky vyjádřena revize ÚP, také požadavky na změnu ÚP z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje, dokumentací vydanou krajem a územně analytickými podklady. Dále jsou znázorněny požadavky obce Čejetice.

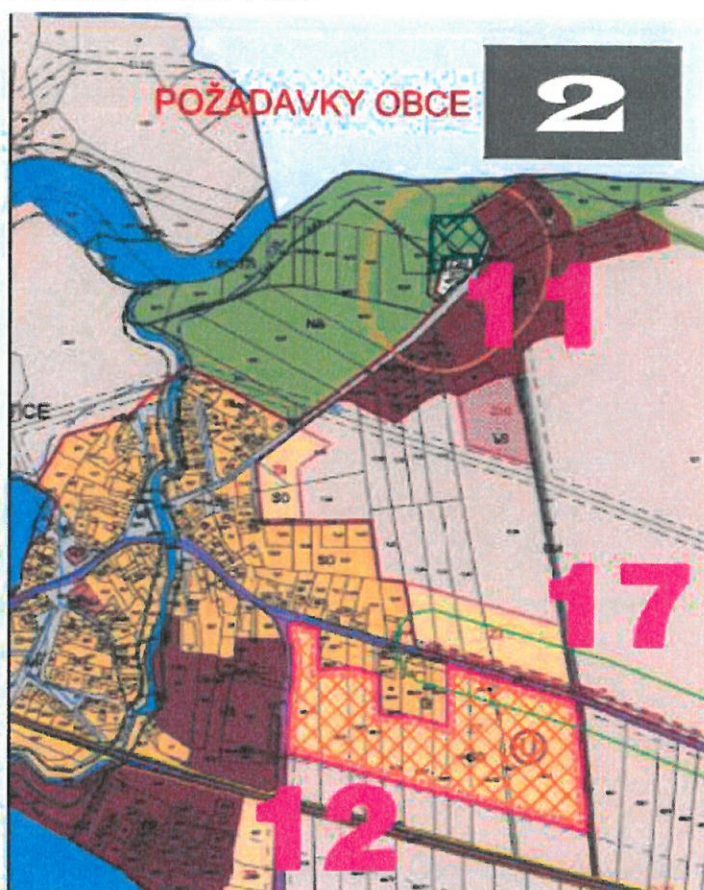
POŽADAVKY OBCE

POŽADAVKY OBCE - SEDLÍKOVICE



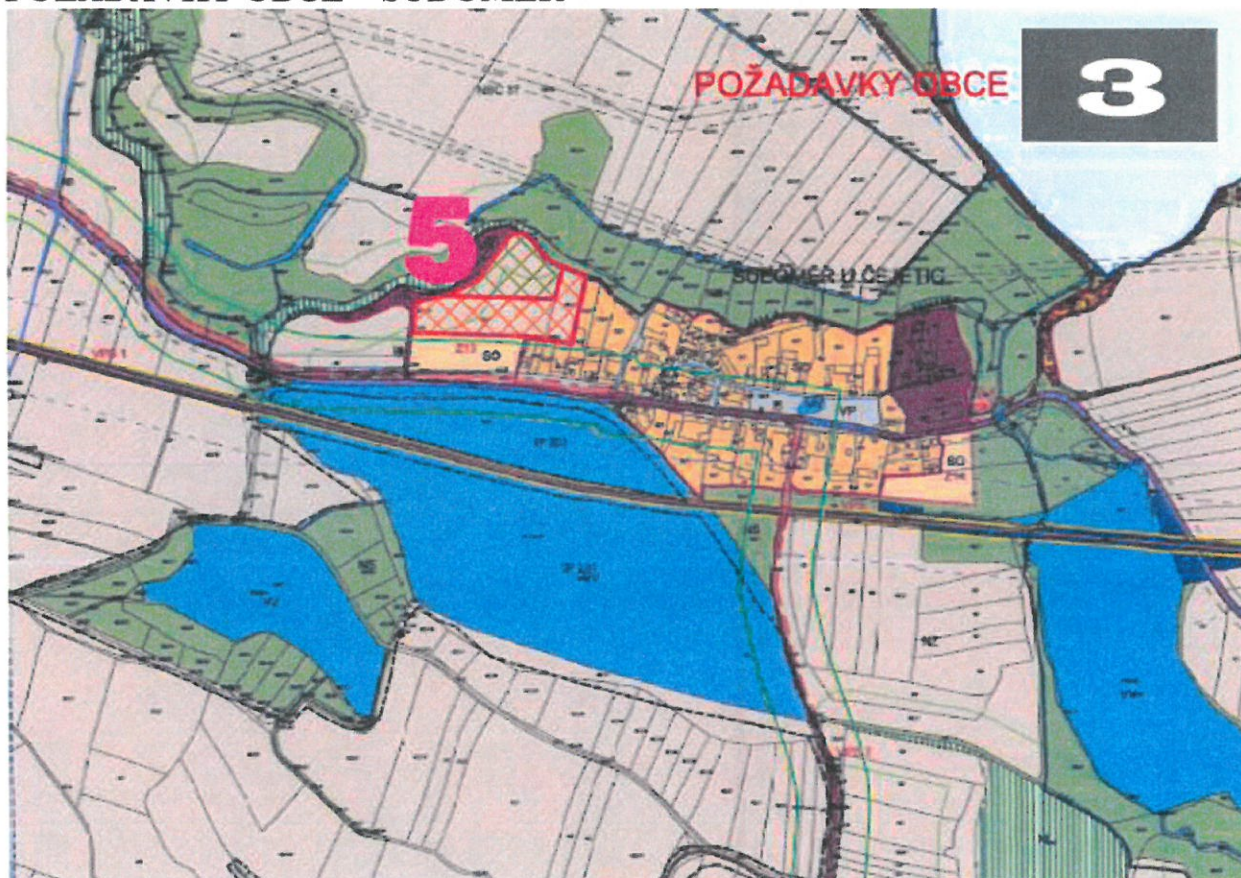
- | | | |
|-------------------------|---|--|
| 8 |  | POZEMKY ZPF
PLOCHA ZASTAVITELNÁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ |
| Sedlíkovice | | |
| 9 |  | POZEMKY ZPF
PLOCHA VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ NEBO PLOCHA PRO ČOV |
| Sedlíkovice | | |
| 10 |  | POZEMKY ZPF
PLOCHA ZASTAVITELNÁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ + PROVĚŘIT DOPRAVNÍ NAPOJENÍ |
| Sedlíkovice | | |
| 15 |  | VODNÍ PLOCHA / ZAMOKŘENÁ PLOCHA
PLOCHA ZASTAVITELNÁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ |
| Sedlíkovice | | |
| 17 |  | PLYNOVOD STL DÁLKOVÝ - NÁVRH V ÚP (dle ÚP VÚC)
ODSTRANĚNÍ Z ÚP |
| Čejetice
Sedlíkovice | | |

POŽADAVKY OBCE – ČEJETICE A PŘEBOROVICE



- | | | |
|--------------|---|---|
| 1 | Z11 | PLOCHA REKREACE - ZMĚN |
| Přeborovice | | ODSTRANIT - SOUČASNÝ STAV ZPF |
| 2 |  | PLOCHA VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - STABILIZOVANÁ |
| Čejetice | | PLOCHA PŘESTAVBY - SMÍŠENÉ OBYTNÉ |
| 3 | Z27 | PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - ZASTAVITELNÁ PL. |
| Čejetice | | ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ |
| 4 |  | POZEMKY ZPF |
| Čejetice | | PLOCHA (ZČÁSTI) ZASTAVITELNÁ - REKREACE - TÁBOŘIŠTĚ |
| 11 |  | POZEMKY ZPF |
| Čejetice | | PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ |
| 12 |  | SO-NÁVRH - ÚZEMNÍ STUDIE |
| Čejetice | | PROVĚŘENÍ NÁVRHU STRUKTURY PLOCHY V ÚZEMNÍ STUDII |
| 17 |  | PLYNOVOD STL DÁLKOVÝ - NÁVRH V ÚP (dle ÚP VÚC) |
| Čejetice | | ODSTRANĚNÍ Z ÚP |
| Sedlilkovice | | |

POŽADAVKY OBCE – SUDOMĚŘ



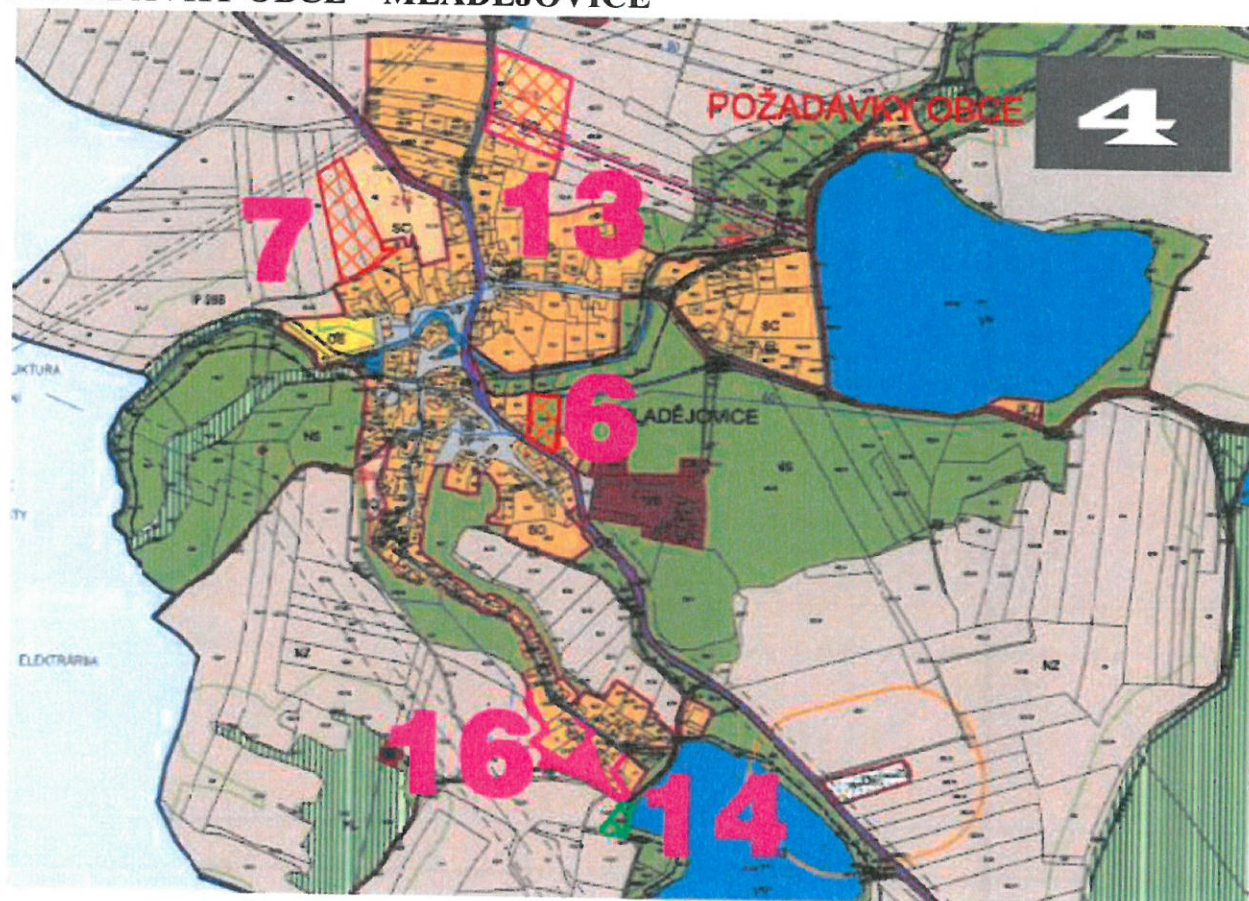
5
Sudoměř



POZEMKY ZPF
PLOCHA ZMĚN NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PASTVINY
POZEMKY ZPF
PLOCHA ZASTAVITELNÁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ

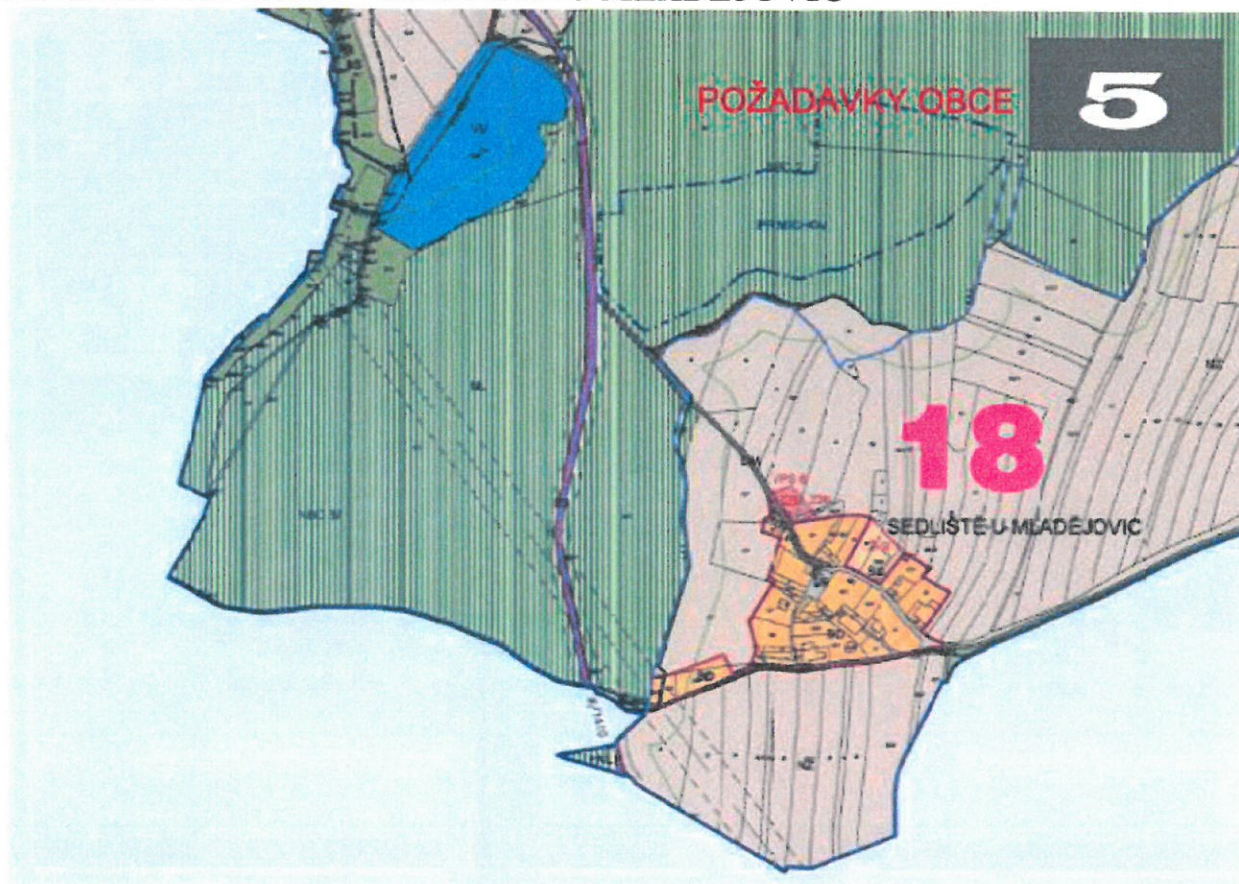
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJETICE

POŽADAVKY OBCE – MLADĚJOVICE



- 6**  POZEMKY ZPF
Mladějovice PLOCHA ZASTAVITELNÁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- 7**  POZEMKY ZPF
Mladějovice PLOCHA ZASTAVITELNÁ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- 13**  VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE
Mladějovice VEDENÍ VN PŘES PLOCHU Z18 - SO
- 14**  POZEMKY ZPF
Mladějovice POZEMEK PRO UMÍSTĚNÍ SADU VČ. OPLOCENÍ
- 16**  POZEMEK OBCE ¹³/₃₈ OSTATNÍ PLOCHA (S KOMUNIKACEMI)
Mladějovice PROVĚŘENÍ VEDENÍ ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

POŽADAVKY OBCE – SEDLIŠTĚ U MLADĚJOVIC

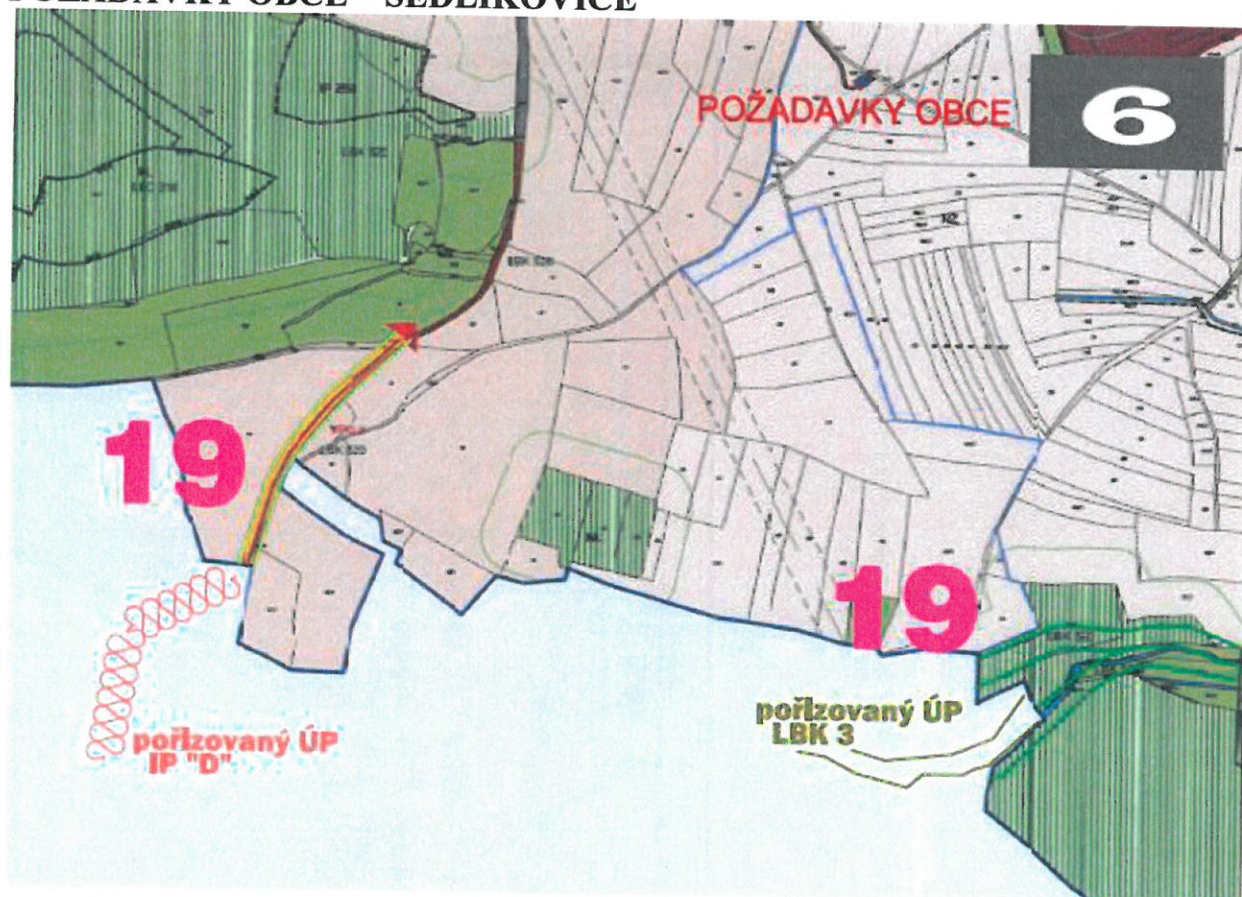


18
Sedliště

POZEMKY ZPF

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ NA ZÁKLADĚ POZEMKOVÝCH ÚPRAV

POŽADAVKY OBCE – SEDLÍKOVICE



19 PRVKY LOKÁLNÍHO ÚSES
Čejetice
Sedlíkovice
PROVĚŘENÍ VEDENÍ ÚSES Z HLEDISKA NÁVAZNOSTI NA ÚP JINÝ