



ÚZEMNÍ PLÁN CEP

TEXTOVÁ ČÁST

k.ú. Cep

Listopad 2022

Paré číslo: **1**

vydán Zastupitelstvem obce Cep



.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	20.12.2022
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
Městský úřad Třeboň Odbor a územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE CEP
oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Miroslav Roubal	Starosta obce: Ing. Jan Vobejda
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
a) vymezení zastavěného území.....	7
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	12
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	17
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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	22
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 ...	44
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona	45
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	45
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	45
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	46
 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	47
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	47
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	49
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	50
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	53
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	54
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	54
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	78
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	78
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	78
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	78
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	82
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	105
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	107

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	108
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	117
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	131
q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	134

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Cep, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

v y d á v á

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ÚZEMNÍ PLÁN CEP

v katastrálním území Cep (dále též „ÚP“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

schváleného usnesením Zastupitelstvem obce Cep č. 8 (dle zápisu č. 7/2022) ze dne 30.11.2022 s účinností od 20.12.2022 v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Cep (*dále jen „ÚP Cep“*) je zastavěné území vymezeno k 1. 3. 2020 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*) a upřesněno v souladu s § 58 odst. 1 a 2 dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje). Celkový rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

Základní aspekty nezbytné pro vývoj správního území Cep jsou především:

- připravení podmínek pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- podpora růstu počtu trvale žijících obyvatel rozvojem bytové výstavby, rozvojem služeb a dalších podnikatelských aktivit,
- zlepšení stavu dopravní a technické infrastruktury,
- zajištění rovnováhy mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území,
- zajištění efektivního využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků,
- obnova kulturních, sociálních a hospodářských poměrů řešeného území,
- obnova funkční kostry obsluhy území,
- obnova trvalé péče o kulturní krajinu.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch pro bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možnosti výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách. Dále je potřebné území obce rozvíjet budováním odpovídajících zázemí pro turistický ruch, rozvoj služeb a dalších podnikatelských aktivit, postupně zlepšovat stav technické a dopravní infrastruktury a zachovat přitom jedinečné kulturní a přírodní hodnoty.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu,
- vytvořit podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel,
- řešit rozsah zastavitelných ploch úměrně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a úměrně kapacitě jeho technické a dopravní infrastruktury,
- nevymezovat žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a ploch technické infrastruktury,
- stanovit zásady prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot sídel,
- řešit koncepčně rozvoj území návrhem dopravní a technické infrastruktury. Koncepční řešení rozvoje území ovlivňuje řešení základního komunikačního skeletu obce a jeho napojení na nadřazenou silniční síť ČR.

- zajistit podmínky pro sociální soudržnost obyvatel vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, podporou mladých rodin zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů,
- stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, popřípadě nové pracovní příležitosti návrhem nových ploch pro podnikání (plochy občanského vybavení),
- v nezastavěném území vytvořit podmínky pro uchování hodnot, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES),
- v případě potřeby vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu, resp. veřejně prospěšných staveb či opatření.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Stávající urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- **kompaktně zastavěné území obce Cep.** Jedná se o původní zástavbu zemědělských usedlostí a významný prostor (historicky založený půdorysný tvar jednotlivých statků),
- **centrální návesní prostor** tvořený rybníkem s poloostrovem, plochami veřejné zeleně s dominantou sakrální stavby - Kostel svatého Jana Křtitele,
- původní stopu zástavby a její bohatou cestní síť,
- hmotové řešení troj- až čtyřstranně uzavřených usedlostí,
- **jednotlivé prvky drobné architektury (sakrální, pamětní)** které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí,
- stavby nebo soubory staveb přispívající k identitě území:
 - zděná trafostanice z roku 1930,
 - lesní domek ve schwarzenberském stylu z přelomu 19. a 20. století,
 - lesní seník cca 700 m jižně od myslivny Barbora,

Navrženým řešením nedojde ke znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat a chránit kulturní dědictví, které je součástí kulturního života lidské společnosti. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty - přírodní i kulturní.

Není žádoucí, aby byly vytvářet novou zástavbou stavební dominanty.

Na návesních prostorách a plochách veřejných prostranství, včetně míst a ploch pro kulturně společenské akce, není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Na územích historického jádra obce nebudou umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem a účinky provozu kulturní hodnoty území.

Stavby i změny staveb musí důsledně zohlednit charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (např. výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, architektonické detaily u rekonstruovaných historických objektů).

Lokální dominanty nepodléhají výškovému omezení prostorové regulace dané plochy (např. kostel).

Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Cep tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Jedná se o rozsáhlé území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin a s dochovanými památkami historického osídlení. K typickým znakům krajiny náleží i rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, kulturní a historické stavby a místní zástavba lidového rázu.

Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů (**II. zóna CHKO Třeboňsko**, NATURA 2000 – evropsky významná lokalita – **EVL Cepská pískovna a okolí**, **EVL Třeboňsko – střed**, NATURA 2000 – ptačí oblast – **PO Třeboňsko**, přírodní rezervace – **Na Ivance**, krajinná památková zóna - návrh – **Třeboňská rybníční krajina**) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- rozptýlené skupiny různověkých dřevin v zahradách, na návesních prostranstvích a podél cest kolem humen nebo listnatá stromořadí podél komunikací.
- významné krajinné prvky ze zákona (např. lesy, rybníky, údolní nivy),
- prvky územního systému ekologické stability (nadregionální, regionální, lokální),
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině,
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území (MN),

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Podmínky ochrany

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Územním plánem jsou zpřesněny plochy prvků ÚSES, s nutností respektování minimální šíře a zachování charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby. Pro prvky ÚSES je ochrana zabezpečena podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území.

V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

Obecně se vyvarovat zásahům, které by vedly k narušení vodního režimu, k ohrožení nebo redukci zvláště chráněných druhů. Živočišnou výrobu a další aktivity zemědělců rozvíjet ve stávajících areálech a na nově vymezených plochách výroby a skladování.

Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů a stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území.

Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní, technickou infrastrukturou, občanskou vybaveností a veřejnými prostranstvími. Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny.

Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území. Ta je zastoupena silnicemi I. a III. třídy, sítí místních komunikací, železnicí, turistických a cyklistických tras. Předpokladem dalšího rozvoje je umožnění dopravní dostupnosti navrhovaných ploch zástavby.

Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území nalézají plochy technického vybavení tj. elektrické rozvody a zařízení, radiokomunikační zařízení, vodovodní systém, kanalizace a plynovod.

Hodnotnou část území tvoří pestrá základní občanská vybavenost lokálního významu. Ve správním území obce Cep se nachází sportovní areál, hostinec, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – prodejna smíšeného zboží.

Podmínky ochrany

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a v podpoře vybudování nové technické i dopravní infrastruktury v rámci nové zástavby a k dosud nenapojeným objektům, popř. osazení nových trafostanic, zachování a rozvíjení turistiky.

Využívat a modernizovat především stávající objekty pro využití občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost a sportovišť.

Zajistit ochranu a obnovu veřejných prostranství a návesních prostorů.

Navrženým řešením nedojde ke znehodnocení stávajících hodnot.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce.

Pro všechny plochy (stávající i navrhované) platí respektování dominantních znaků venkovské zástavby, které jsou spatřovány především v dochované struktuře sídla – okrouhlíce se zástavbou čtyřstranně plně uzavřených dvorců tzv. „vierkantů“ kolem protáhlé široké návsi s rybníky, později doplněné drobnějšími usedlostmi, kostelíkem a školou v jižní části návsi, včetně navazující zatím jednostranné velmi semknuté i mezerovité uliční zástavby vybíhající východním směrem. Charakter zástavby kromě její struktury tvoří samotné usedlosti – „vierkanty“ (čtyřstranně plně uzavřené dvorce) s dvouštitým průčelím a průjezdem v propojovacím traktu, nebo drobnější uzavřené statky s rovněž dvouštitým průčelím tentokrát propojeným ohradní zdí s brankou a branou. Zastřešení je řešeno symetrickými sedlovými střechami, čímž vynikají štíty v hlavním průčelí. Základními znaky venkovských stavení je jednak přízemní objekt na protáhlém obdélníkovém půdorysu v poměru stran 1:2, který je povětšinou doplněn dalšími shodnými objekty seskupenými kolem uzavřeného dvora a dále zastřešení symetrickou sedlovou střechou či střechami o sklonu v rozmezí 38–45°, který umožňuje zbudování obyvatelného podkroví. Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území je tedy žádoucí návrat k venkovským strukturám.

Výšková hladina zástavby – Vzhledem k tomu, že v sídle převládá nízkopodlažní zástavba maximálně s využitelným podkrovím, musí být výšková hladina nové zástavby na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných vždy vztažena k venkovskému nízkopodlažnímu objektu. Výšková hladina u nízkopodlažní nové zástavby tedy nesmí být nižší ale ani vyšší než průměrná hladina stávající zástavby, tedy pouze 1 NP a obyvatelné podkroví (tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou nebo malometrážní mobilní domy do charakteru venkovské zástavby nezapadají, neboť se hmotově odlišují).

Je nutné zachovat charakter dvorcových usedlostí a veškeré doplňkové stavby jako garáže, technické zázemí, zahradní pergolu apod. seskupit do jednoho objektu se společným zastřešením a vhodně jím doplnit objekt rodinného domu např. orientací celé stavby do tvaru písmen „U“ či „L“.

Na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných musí nová zástavba respektovat převládající a ucelenou charakteristickou strukturu a hmotu stávající zástavby. Jako netradiční a nepřípustné je umisťovat sem tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou, typové katalogové domky nebo malometrážní již hotové objekty (mobilní domy, kontejnery, stavební buňky, tzv. tiny houses apod.) či zcela netradiční obydlí jako jsou jurty nebo týpí, které do charakteru venkovské zástavby nezapadají, neboť se hmotově odlišují.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Pro rozvoj bydlení jsou navrženy dostatečně dimenzované plochy. V nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství a důrazným požadavkem na přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí. Vymezením nových návrhových ploch zůstává zachován dosavadní charakter obce tj. především funkcí smíšené obytné venkovského charakteru v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí. Nové návrhy pro výstavbu jsou situované ve východní části sídla Cep, čímž dojde k ucelení zastavěného území. Návrh nové zástavby musí akceptovat hlavní hodnoty sídla —

tj. venkovský charakter zástavby. Budou zachovány předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů sídla. Navržené plochy navazují na zastavěné území.

Vymezením ploch pro smíšenou obytnou a občanské vybavení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci. Potřeba rozšíření nabídky pracovních míst je řešena návrhem ploch pro podnikatelské aktivity (zemědělská výroba, řemeslná výroba, skladování, služby), které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury jednotlivých sídel. V severní části sídla jsou navrženy záměry v nezbytném rozsahu pro rozvoj zemědělské výroby. Výstavbou bude respektována okolní zástavba, nebudou se negativně uplatňovat dálkové pohledy.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Podrobnější stanovení těchto podmínek je uvedeno a definováno v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Při realizaci výstavby obytných objektů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámeček území - nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, cyklistické trasy, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované aktivity je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny. Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku.

Umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) je možné na střechách objektů a pouze pro vlastní potřebu majitele objektů a za podmínky, že plocha fotovoltaických panelů nebude přesahovat 30 % plochy střešní krytiny. Fotovoltaické panely nelze umístit na památkově chráněných objektech.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ LOKALITY	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
Z1	Plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ) – v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy, vodovod, OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.
Z2	Plocha zeleň – zahrady a sady (ZZ) – v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – přes plochu SV. <u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy, OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.
Z3	Plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ) – v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit vodovod, OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.
Z4	Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS), plocha zeleň – zahrady a sady (ZZ) – ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. <u>Část lokality bude prověřena územní studií (ÚS1)</u> <u>Obsluha území</u> – část lokality bude obsloužena samostatnými sjezdy ze silnice III. třídy, přes plochu zeleň – zahrady a sady (ZZ), severozápadní část lokality bude obsloužena z navržené plochy silniční (DS), obsluha východní části lokality bude prověřena územní studií ÚS1. <u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy, vodovod, návrh cyklotrasy, kanalizaci, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP silnice, cyklotrasu, OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.

Z5	Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha rozšiřuje stávající plochy a umožňuje výstavbu z jižní části silnice III. třídy. <u>Obsluha území</u> – pouze přes pozemek p.č. 603/16 a ze silnice III. třídy vedoucí na Suchdol nad Lužnicí. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP silnice, OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.
Z6	Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v západní části obce Cep, navazuje na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit území s archeologickými nálezy, el. vedení včetně ochranného pásma, OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.
Z7	Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS) – v jihovýchodní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha je určena pro umístění 1 objektu pro bydlení. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit návrh cyklotrasy, telekomunikační kabel, OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.
Z8	Plocha zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZU) – východě od sídla Cep. <u>Obsluha území</u> – ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany, vzdálenost 50 m od kraje lesa, EVL Cepská pískovna a okolí.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Sídelní zeleň tvoří převážně plochy veřejných prostranství. Plochy veřejné zeleně mohou být rovněž součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich tvar a umístění bude konkretizováno v územních studiích a dalších stupních dokumentace.

V systému sídelní zeleně obce se uplatňují plochy zeleně návesních prostorů, které jsou součástí veřejného prostoru uvnitř zastavěného území. Na těchto plochách je nutno chránit stávající kvalitní vzrostlou zeleň, v návrzích revitalizace respektovat tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně (používat místní tradiční druhy – listnaté keře a stromy), omezit rozsah zpevněných ploch na nezbytnou míru.

Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTĚOVÁNÍ

Dopravní koncepce obce Cep je rozdělena na dopravní infrastrukturu nadmístního významu, který má dopad na okolní obce. Ve východní části správního území vede silnice **I. třídy** (I/24 Majdalena – Suchdol nad Lužnicí). Pátevní silnicí, která obsluhuje sídlo Cep je silnice **III. třídy** (III/ 1501 Hrachoviště – Majdalena). Souběžně se silnicí I. třídy je vedena **železniční trať** č. 226 Majdalena – Suchdol nad Lužnicí.

Druhou skupinu dopravní infrastruktury místního významu, je tvořena lokální sítí místních a účelových komunikací. Lokální silniční síť slouží k obsluze jednotlivých navržených lokalit, či stávajících objektů.

Závěrečnou skupinu, která volně doplňuje koncepci dopravní infrastruktury, jsou cyklistické a turistické trasy.

SILNIČNÍ DOPRAVA

V rámci koncepce silniční dopravy jsou územním plánem navrženy dopravní koridory nadmístního významu, místního významu a úpravy ploch silničních (DS).

Dopravní koridor nadmístního významu:

CPZ-D10/4: Silnice I/24 – úsek Suchdol nad Lužnicí – Tušř. Dopravní koridor je vymezen v jihovýchodním cípu správního území. Přeložení stávající silnice na východ od železnice a vedení s touto železnicí v souběhu. Šíře koridoru je cca 40 m. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Koridor silnice I. třídy je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Navržená silniční síť uvnitř sídla Cep (plochy silniční DS):

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. Hlavní rozvojové lokality (Z4 a Z5) budou napojeny z nových místních komunikací, které je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy. Nové místní komunikace budou realizované v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami.

Územně stabilizovaná silniční síť:

Silnice III/1501 (Hrachoviště – Majdalena) je územně stabilizována.

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je (bez požadavku na změnu územního plánu) možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava tras (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, a to za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou zastavěné území (např. nadlimitním hlukem z dopravy) a je v souladu s návrhem územního plánu, zejména kapitoly f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

ÚP stanovuje stupeň automobilizace 561 vozidel/1000 obyvatel (součinitel vlivu stupně automobilizace 1,4).

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

CPZ-D15: Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice.

Železniční koridor je vymezen pro elektrizaci stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice. Koridor navazuje na k.ú. Majdalena a k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Zatížení území hlukem

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnic I. a III. tříd a ochranného pásma dráhy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem.

Výstavbu nových staveb pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) mohou být situovány až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem budou vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnic a dráhy.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Dopravní koridor místního významu:

CPU-D1: Cyklostezka – Dopravní koridor je vymezen v jihovýchodním cípu správního území. Cyklostezka povede souběžně s přeloženou silnicí I. třídy I/24. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Současný systém cyklistických, turistických tras, cyklostezek a hipostezek zůstane zachován. Velké rezervy v řešení území z hlediska dopravních zařízení se nacházejí především v oblasti cykloturistiky. V ÚP Cep je vedena stávající cyklostezka na správním území obce Cep cyklotrasa Hrachoviště – Cep – Majdalena.

Územní plán navrhuje nové cyklistické a turistické stezky na stávajících trasách. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

Podrobněji stanovené podmínky využití pro dopravní koridory jsou uvedeny v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

VÝZNAM ÚZEMÍ PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Cep žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních ploch. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

V návrhu zástavby územního plánu jsou trasy vodotečí zachovány beze změny. Vodní plochy jsou v území stabilizovány, pouze jihovýchodní části správního území je navrženo rozšíření stávající vodní plochy Cep I. (**záměr K1**).

Při přívalových deštích dochází k rozlití přívalové dešťové vody na jižním okraji zástavby. Je navržen zachytivý příkop podél celého jižního okraje zástavby. Linie je vymezena jako veřejně prospěšné opatření (**VK**). Dešťová voda je svedena do místní malé vodoteče, protékající stávajícím rybníčkem a dále po severním okraji zemědělského družstva do stoky, která obtéká sídlo po východním okraji zástavby.

Okolo vodotečí musí být zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany. V manipulačním pásmu nebudou umísťovány žádné stavby, které by mohly ovlivnit odtokové poměry v území nebo znemožnit možnost opravy a údržby koryta.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do velikosti 500 m².

V zastavěném území lze zřizovat vodní plochy do velikosti 200 m².

V malé části, ve východním okraji katastru, je zátopové území řeky Lužnice. Budou zde pokud možno trvalé porosty s vyloučením orné půdy. Veškeré zásahy je nutno projednat s ochranou přírody a krajiny – je zde regionální biocentrum RBC 561.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Pro další vývoj sídla Cep jsou zajištěny dostatečné vodní zdroje kvalitní pitné vody pro celou stávající i nově navrhovanou zástavbu. Současný systém zásobování vodou plně vyhovuje pro v současné době napojenou zástavbu a má i kapacitní rezervu pro napojení další navrhované zástavby dle územního plánu.

Nové vodovodní řady jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdroj požární vody v řešeném území je zajištěn 3 požárními nádržemi.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování obce Cep je vyhovující. Splašková kanalizace je svedena do jedné centrální ČOV v severozápadní části sídla.

Nové kanalizační stoky jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch). Kanalizace je navrhována jako oddílná a gravitační.

ÚP navrhuje oddělit meliorační vody od vod splaškových a to tak, že stávající zatrubněné části melioračních svodnic budou použity pouze pro převedení melioračních a přívalových vod přes území obce.

Vybudování inženýrských sítí včetně zajištění odpovídajícího zneškodňování odpadních vod musí předcházet realizaci zástavby. Samotná výstavba jednotlivých objektů je podmíněna vybudováním vodohospodářské infrastruktury (zejména kanalizačních stok).

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Cep realizovány dešťové zdrže.

Vybudování inženýrských sítí včetně zajištění odpovídajícího zneškodňování odpadních vod musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách. Samotná výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů.

Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno:

- **nakládání s odpady a odpadními vodami**, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných;
- **vsakování** nebo **odvádění srážkových vod** ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno:
 1. přednostně jejich **vsakování**, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
 2. jejich **zadržování** a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich **regulované vypouštění** do jednotné kanalizace.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude dále využito výkonu stávajících trafostanic (dále též jen „TS“), v případě nutnosti je možno stávající TS vyměnit za výkonnější, eventuálně je doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS.

Eventuální přeložky elektrického vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E.ON Distribuce, a.s.- viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Nové koridory pro elektrické vedení ÚP nevymezuje.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Cep není plynofikována. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje. Stávající plynovod je přiveden pouze do areálu Sloupárny Majdalena s.r.o. v severovýchodní části správního území.

Nové koridory pro plynovod ÚP nevymezuje.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulčního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. V nově navrhovaných objektech se doporučuje využívání alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních

kolektorů na střechách objektů. Umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) je možné pouze pro vlastní potřebu majitele objektů a za podmínky, že plocha fotovoltaických panelů nebude přesahovat 30 % plochy střešní krytiny. Fotovoltaické panely nelze umístit na památkově chráněných objektech.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

Nové rozvody či zařízení, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Připouští se možnost umísťování sběrných dvorů na plochách technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO), dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách občanského vybavení – sport (OS), občanské vybavení komerční (OK), v plochách zemědělské a lesnické výroby (VZ) a veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

V řešeném území budou podporovány inovační zařízení, bezodpadové technologie, resp. recyklace materiálů apod.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální. Územním plánem jsou plochy občanské vybavenosti stabilizované a jsou vymezené v centrální části sídla.

Možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) je podporována i v rámci výstavby soukromých obytných objektů.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro rozvoj kvality života v obci je nezbytně nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ).

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. V koncepci veřejných prostranství se uplatňují plochy návěsných prostorů. Na těchto plochách je nutno chránit stávající kvalitní vzrostlou zeleň, respektovat tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně (používat místní tradiční druhy – listnaté keře a stromy), omezit rozsah zpevněných ploch na nezbytnou míru.

Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně pozemní komunikace. 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

Veřejná prostranství zahrnují plochy sloužící veřejnému užívání - návsi, pěší komunikace (chodníky, stezky), cyklistické stezky a trasy, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení.

CIVILNÍ OCHRANA

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit. Jedná se o rozsáhlé území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin a s dochovanými památkami historického osídlení. K typickým znakům krajiny náleží i rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, kulturní a historické stavby a místní zástavba lidového rázu.

Z přírodních hodnot v území obce Cep jsou při řešení územního plánu respektovány zejména: **II. zóna CHKO Třeboňsko**, NATURA 2000 – evropsky významná lokalita – **EVL Cepská pískovna a okolí, EVL Třeboňsko – střed**, NATURA 2000 – ptačí oblast – **PO Třeboňsko**, přírodní rezervace – **Na Ivance**, krajinná památková zóna – **Třeboňská rybníční krajina** (doposud není vyhlášena), základní skladebné prvky ÚSES, rozsáhlé lesy, vodní plochy a krajinný ráz.

Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy, a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Takto uspořádanou krajinu je nutné rozvíjet a chránit.

Koncepce krajiny se odvíjí z myšlenky, že vodní toky jsou páteří její ekologické stability. Proto je také ochrana (ve většině případů drobných toků však spíše obnova) vodního režimu tedy prvořadou záležitostí.

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající plochy určené k plnění funkcí lesa a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL a za podmínky ochrany zemědělské půdy s I. a II. třídy bonitní třídou. Dále je umožněno, v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, viz kapitola f), zřizování vodních ploch do velikosti 500 m² a umísťování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek ZPF, budování komunikací a cyklotras, technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, apod. Lze povolovat některé lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků).

V jihovýchodní části správního území je navržen **záměr K1** – rozšíření stávající vodní plochy Cep I.

Při přívalových deštích dochází k rozliti přívalové dešťové vody na jižním okraji zástavby. Je navržen zachytýný příkop podél celého jižního okraje zástavby. Linie je vymezena jako veřejně prospěšné opatření (**VK1**). Dešťová voda je svedena do místní malé vodoteče, protékající stávajícím rybníčkem a dále po severním okraji zemědělského družstva do stoky, která obtéká sídlo po východním okraji zástavby.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleni v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí podél cest a hrázích vodních ploch, mokřadní vegetace;
- posilovat podíl stromové zeleně zejména v uličních prostorech;
- pro výsadby používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;
- revitalizací vodních toků, drobných nádrží a jejich bezprostředního okolí, zvyšování retence vody v krajině;
- respektovat charakter přírodních horizontů.

Návrh opatření:

- dobudovat územní systém ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení a uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti;
- chránit stávající solitérní stromy a stromořadí v sídlech i v nezastavěném území (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě);
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, popř. řešit náhradní přístupové cesty;

- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.,
- na hranicích lesních a zemědělsky využívaných ploch vytvářet přechodové pásy travních porostů;
- chránit břehové porosty kolem vodních ploch i u ostatních drobnějších vodních toků, kolem vodotečí zajistit travnaté porosty;
- zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinné působení a bránit jejich snížení;
- stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny;
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby a stavby dráhy situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení.

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah ploch v nezastavěném území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Cep lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Vodní plochy a toky (WT)

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních ploch:

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

V jihovýchodní části správního území je navržen **záměr K1** – rozšíření stávající vodní plochy Cep I.

Plochy lesní (LE)

ÚP nenavrhuje nové lesní plochy. Plochy lesní jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Plochy zemědělské

ÚP podrobněji dělí plochy zemědělské na **pole (AP)**, **louky a pastviny (AL)**.

Louky a pastviny (AL)

ÚP nenavrhuje nové plochy. Louky a pastviny jsou v území stabilizované. Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován. Územní plán navrhuje na úkor zemědělsky produkčních ploch zejména realizaci územního systému ekologické stability a zastavitelné plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na zemědělských plochách uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích, např. zatravněním.

Pole (AP)

Územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován. Územní plán navrhuje na úkor zemědělsky produkčních ploch zejména realizaci územního systému ekologické stability. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na zemědělských plochách uplatňovat ekologické zásady – provoz i výroba musí minimalizovat zátěž na životní prostředí;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit zelení;
- v záplavových územích je nepřijatelná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Plochy smíšené nezastavěného území (MN)

Vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území a definice pojmů viz údaje v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2) a je vymezen překryvným způsobem využití území.

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být omezeny na zachování stávajících podmínek využití, tzn., vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality. **V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.**

Ke křížení prvků ÚSES a nových navrhovaných záměrů nedochází. V případě křížení prvků ÚSES nadmístního i lokálního významu s územím pro důlní činnost v CHLÚ (dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska nerostných surovin) je upřednostněna důlní činnost za podmínky, že po skončení činnosti bude provedena celková revitalizace území.

V jihovýchodní části správního území obce Cep je navržen lokální biokoridor **LBK 14**. Lokální biokoridor je veden v paralelně se stávající silnicí I. třídy I/24. Lokální biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC 11074 (k.ú. Suchdol nad Lužnicí) a LBC 12. Dále LBK 14 navazuje na lokální biokoridor LBK 2425 (k.ú. Suchdol nad Lužnicí).

Podrobněji stanovené podmínky využití pro jednotlivé prvky ÚSES jsou uvedeny v kapitole *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny – keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Označení prvku	Název	Charakter
NRBK 167	Stará řeka – hranice ČR	Nadregionálního biokoridor
NRBK 168	Stará řeka – Červené blato – hranice ČR	Nadregionálního biokoridor
RBC 561	Lužnice nad Suchdolem	Regionální biocentrum
RBC 565	Cep	Regionální biocentrum
RBK 69	Cep – Hrádeček	Regionální biokoridor
RBK 70	Červené blato – Cep	Regionální biokoridor
LCRK 1	Na Podřezanské stoce	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
LCRK 2	Na Střední stoce	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
LBC 1	U Rajske cesty	Lokální biocentrum
LBC 2	Na Nové stoce	Lokální biocentrum
LBC 3	Svatá Barbora	Lokální biocentrum
LBC 4	Ráj	Lokální biocentrum

LBC 5	U Červeného kříže	Lokální biocentrum
LBC 6	U Modrého kříže	Lokální biocentrum
LBC 7	Petrovce	Lokální biocentrum
LBC 8	Pískovna LČR Cep	Lokální biocentrum
LBC 9	U Svatého Adolfa	Lokální biocentrum
LBC 10	Starý u Cepu	Lokální biocentrum
LBC 11	U Pánovy cesty	Lokální biocentrum
LBC 12	Pískovna DP Cep II	Lokální biocentrum
LBK 1	Střední stoka1 (Cep – U Rajske cesty)	Lokální biokoridor
LBK 2	Střední stoka 2 (U Rajske cesty – Na Střední stoce)	Lokální biokoridor
LBK 3	Nová stoka1 (Petrovce – Na Nové stoce)	Lokální biokoridor
LBK 4	Nová stoka2 (Na Nové stoce-Na Střední stoce)	Lokální biokoridor
LBK 5	Nový U Cepu (Starý u Cepu – Petrovce)	Lokální biokoridor
LBK 6	Střední stoka3 (U Pánovy cesty – Starý u Cepu)	Lokální biokoridor
LBK 7	U Staré paseky (Velký Filiš – Starý u Cepu)	Lokální biokoridor
LBK 8	Dolní blata – Svatá Barbora	Lokální biokoridor
LBK 9	U Ráje-Pekelná4 (Ráj – Svatá Barbora)	Lokální biokoridor
LBK 10	U Ráje-Pekelná3 (U červeného kříže – Ráj)	Lokální biokoridor
LBK 11	k Modrému kříži (U Červeného kříže – U Modrého kříže)	Lokální biokoridor
LBK 12	U Ráje-Pekelná1 (Pískovna Cep II – U Sv. Adolfa)	Lokální biokoridor
LBK 13	U Ráje-Pekelná2 (U Sv. Adolfa – U červeného kříže)	Lokální biokoridor
LBK 14	U Hutě (Pískovna Cep II / Malý Filiš – Lužnice pod Suchdolem)	Lokální biokoridor k založení

LBK 14 – Koridor je vymezen jako veřejně prospěšné opatření (**VU1**).

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Dále je umožněno, při splnění zákonných podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch do velikosti 500 m² ve volné krajině a zřizování vodních ploch do velikosti 200 m² v zastavěném území a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších komunikací a cyklotras, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, při splnění legislativních požadavků na úseku ochrany a přírody. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je doporučeno, že ve stávajících trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy. Územní plán vymezuje nové cyklistické a turistické stezky na stávajících trasách. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán nenavrhuje konkrétní plochy pro realizaci protierozních opatření. Protierozní opatření bude realizované jako součást řešení skladebních prvků ÚSES. Další možné umístění protierozních opatření je umožněno v rámci přípustnosti všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravněním svažitějších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby, budováním mezí (protierozních valů) včetně výsadby vhodné vegetace, která ohrožované plochy zpevňuje, zachycuje erodované části substrátu, poskytuje útočiště mnoha druhům vyšších i nižších živočichů.

V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

RETENČNÍ OPATŘENÍ

Na zemědělských a lesních pozemcích je nutno hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. Členěním ploch polí, luk a pastvin plochami přírodě blízkých ekosystémů (krajinná zeleně) jsou vytvořeny podmínky pro zpomalení proudění vody a stabilizaci půdy.

Doporučuje se revitalizace krajiny a jejích druhových složek, které mají vhodnou druhovou skladbu pro zadržování přívalových vod, pro zmírnění průtoků a pro následný přirozený vsak, které zvyšují retenci a retardaci vody v krajině.

Zadržování vody v krajině lze také zvýšit zřizováním zatravněných průlehů a retenčních nádrží.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je vyhlášeno záplavové území (Q_{100}) řeky Lužnice určené k rozlivům a území zvláštní povodně pod vodním dílem – Staňkovský rybník.

V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Uvnitř záplavového území jsou umožněny činnosti, které budou zabraňovat vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, záchytné příkopy, sběrače dešťových vod, revitalizace toku s prohloubením případně s rozšířením koryta, budování protierozních a vsakovacích nádrží).

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat.

Při přívalových deštích dochází k rozlití přívalové dešťové vody na jižním okraji zástavby. Je navržen záchytný příkop podél celého jižního okraje zástavby. Linie je vymezena jako veřejně prospěšné opatření (**VK1**). Dešťová voda je svedena do místní malé vodoteče, protékající stávajícím rybníčkem a dále po severním okraji zemědělského družstva do stoky, která obtéká sídlo po východním okraji zástavby.

Veškeré nové stavby v záplavovém území musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. Nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Možné umístění protipovodňových opatření je umožněno v rámci přípustnosti všech ploch s rozdílným způsobem využití.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územní plán nevymezuje nové plochy pro rekreaci. Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení. Mimo zastavěné území nelze vymezovat plochy pro pobytovou rekreaci zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.

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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Cep do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou plně a doplněny tenkým rastrem (mřížkou) bílé barvy.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby, dostavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Intenzita využití stavebního pozemku je stanovena procentem vycházejícího z poměru **celkové výměry stavebního pozemku a intenzivně využívané části pozemku**.

Intenzivně využívaná část pozemku je součet **zastavěné plochy pozemku a všech zpevněných ploch**.

Zastavěná plocha pozemku dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7)

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Zpevněná plocha

Do zpevněných ploch budou započítány například terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží, zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu (realizovaná po sejmutí ornice), apod.

Stavební pozemek dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b)

„Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.“

Výšková hladina zástavby

- **nadzemním podlažím** (dále jen „NP“) se rozumí běžná konstrukční výška podlaží budovy 3 - 4 m.
- **výškou budovy** se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;

do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, rozhledny apod.

- **podkrovím** se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy.

Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Drobné stavby dle §79 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod f), n), o), p

„stavby, jež nevyžadují rozhodnutí o umístění ani územní souhlas:

- *opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše;*
- *skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;*
- *stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěná v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;*
- *bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.“*

Mobilní dům, mobilheim dle § 2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 3) a § 103 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1 písm. e) bod 16)

- výrobek, který plní funkci stavby a je určen výhradně k bydlení,
- nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a po realizaci se nekolauduje. Stavebník tak osazuje mobilní dům na pozemek na základě pravomocného územního rozhodnutí, nebo účinné veřejnoprávní smlouvy územní rozhodnutí nahrazující, popř. na základě územního souhlasu.

Velikost stavebních pozemků - stávající

- Velikost stavebních pozemků, které jsou menší než minimální povolená výměra územním plánem, bude akceptována jako stávající v případě již existujících staveb umístěných na daném pozemku. Stávající velikost pozemků se použije v případě rekonstrukcí, přístaveb, dostaveb a nadstaveb tzn., nemusí být splněna minimální velikost pozemků.
- V případě kompletní přestavby (tj. objekt, který bude kompletně odstraněn a znovu vybudován) je pozemek posuzován jako stávající.
- Pro nové objekty na stávajících parcelách (v plochách stabilizovaných i v plochách změn bez současné zástavby) platí, že musí splnit minimální velikost danou územním plánem.

Dětské hřiště

- hřiště do 200 m² sloužící pro volno časové aktivity. Může obsahovat další herní prvky např. houpačky, kolotoče, prolézačky apod. nebo může být vybaveno prvky pro workout např. hrazdy, bradla, žebřiny apod.

Lehký přístřešek

- jednoprostorová stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytek před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt. Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. Maximální velikost stavby 25 m².

Seník

- nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřeben střechy je 8 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.

Sklady krmiva u rybníků

- přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. sila).

Zahradní domek

- přízemní stavba do 25 m² na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, zpravidla se sedlovou střechou umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků. Maximální výška do hřebene 5 m.

Včelín

- nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25 m² a maximální výška stavby nad terénem 4 m.

Krmelec

- jednoduchá dřevěná stavba sloužící k příkrmování zvěře.

Posed

- pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Je to buď samostatně stojící dřevěná stavba (kazatelna) nebo jednoduchá dřevěná sedačka umístěná na stromě vybavená žebříkem.

Oplocenky

- na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození, mimo lesní pozemky ohrazení pozemků, např. pro pastvu dobytka.

Odpočívky

- lavičky se stolem pro turisty s možností zastřešení.

Činnosti narušující okolní prostředí

- veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

Výrobní služby

- služby výrobní povahy (výkony určené pro trh) - provozovny, ve kterých je vytvářen nebo opracován nový výrobek, který nemá charakter průmyslové výroby (např. zakázkové krejčovství broušení skla, opravy obuvi, apod.).

Nevýrobní služby

- služby, jejichž výsledkem není zhotovení nového výrobku - provozovny s charakterem kancelářských provozů či úřadů, tj. zařízení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením (např. administrativa, logistika, marketink, opravy oděvů, opravy bot, kadeřnictví, kosmetické služby, úklidové služby, pohostinství, kluby, apod.).

Drobná řemeslná a výrobní zařízení

- malosériová výroba či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy.
- provoz s nízkým počtem zaměstnanců, který neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území.
- za drobnou řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, betonárny, apod.

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

Nezbytná dopravní infrastruktura

- dopravní infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.

Nezbytná technická infrastruktura

- technická infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.

Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení)

- žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);
- splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení.

Negativní vlivy na přírodu a životní prostředí (znečištění ovzduší, znečištění vod, znečištění půdy) jsou zejména

- ze zemědělství – rozorání mezí, rekultivace křovinných porostů, používání hnojiv;
- z průmyslu – hluk, emise způsobující kyselé spady, vznik odpadů z výroby, staré ekologické zátěže;
- ze stavebnictví – zábory půdy, odvodňování, hluk a prašnost, změna krajinného rázu, narušení ekologické stability území;
- z odpadového hospodářství – černé skládky;
- ze zvyšování životní úrovně – emise z dopravy, spalování fosilních surovin, používání chemických přípravků

PODMÍNKY PLATNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury.
- v případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury**.
- respektovat veškerá ochranná popř. bezpečnostní pásma stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů dopravní a technické infrastruktury.
- samotná výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybudováním odpovídající technické infrastruktury a dopravního připojení. Dále musí být zajištěna zneškodňování srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých stavebníků.
- výstavba jednotlivých objektů bude respektovat stanovené podmínky pro využití zastavitelných ploch a stanovené podmínky pro ochranu krajinného rázu uvedených v kapitole c) *urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně*.

Nepřípustné využití

- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny;

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

Smíšené obytné venkovské	SV
Hlavní využití	
- bydlení venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím	
Přípustné využití	
- stavby pro bydlení venkovského charakteru; - rodinné domy venkovského charakteru; - zemědělské usedlosti s převažující funkcí bydlení; - činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství;	

- stávající řadové domy venkovského charakteru;
- doplňkové stavby;
- drobné stavby;
- garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území;
- veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství;
- dětské hřiště;
- dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů;
- technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií);
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- vodní plochy do 200 m².
- **Lokalita Z4, část která je podmíněna zpracováním územní studie US1:** Pro připojení navrhované výstavby je nutné vybudovat novou distribuční kioskovou trafostanici VN/NN, která bude umístěna na veřejně přístupném místě v prostoru zastavitelné plochy Z4-US1 a připojena zemním kabelovým vedením 22 kV od stávající trafostanice VN/NN Cep Farma. Trasa zemního kabelu VN bude přednostně vedena po veřejných pozemcích. Konkrétní umístění trafostanice v lokalitě Z4-US1 bude prověřeno a navrženo v navazující územní studii, jejíž zpracování je pro lokalitu podmínkou.

Podmíněně přípustné využití

- občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, veřejné stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu (zemědělská, řemeslná), zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např.: kadeřnictví, krejčovství, cukrářská a pekařská výroba apod.), za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy, železnice a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;
- Pro lokalitu uvnitř **historického jádra obce** platí podmínka, že bude striktně dodržován charakter venkovské zástavby, tzn., budou respektovány klasické prvky venkovské architektury (tj. půdorysný tvar, zastřešení sedlovou střechou, seskupení všeho pod jednu střechu, průhledné oplocení, typický vzhled průčelí a respektování barevnosti obvodového pláště).

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí;
- výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů;
- mobilní domy, mobilheimy, kontejnery, stavební buňky, tzv. tiny houses;
- bungalovy s nízkou valbovou střechou;
- typové katalogové domky;
- netradiční obydlí jako jsou jurty nebo týpí;
- zahrádkové osady;
- sruby, zahradní chaty, stavební buňky;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- zařízení dopravních služeb;
- velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy;

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (průmyslové provozovny, provozovny k úpravě a opravě motorových vozidel, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 35 %, do této plochy se započítává i související plocha ZZ (zahrady a sady).
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 800 m², - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m² vyjma pozemku p.č. 1089/84; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 35 % (do této plochy se započítává i související plocha ZZ (zahrady a sady).
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 1NP + možnost využití podkroví - stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 8,50 m nad původní terén.

Občanské vybavení veřejné	OV
Hlavní využití	
- občanské vybavení v oblastech výchovy a vzdělávání, sociální služeb pro rodinu, zdravotnických služeb, kultury, duchovních služeb, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému).	
Přípustné využití	
- úřady státní správy, požární zbrojnice, pošty, knihovny, archivy, galerie, kostely, kaple.	
Podmíněně přípustné využití	
- nákupní zařízení, obchod, skladování související s prodejnou a stravování za podmínky, že se nejedná o samostatné komerční využití a je součástí objektu pro veřejné občanské vybavení; - bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - na plochách, které jsou soustředěny podél silnic III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající
Velikost stavebních pozemků	- stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 2NP možnost využití podkroví - pro sakrální a duchovní stavby výškové omezení neplatí.
Občanské vybavení komerční	OK
Hlavní využití	
- občanské vybavení pro obchodní a podnikatelské účely.	
Přípustné využití	
- nákupní zařízení, obchod, skladování související s prodejnou; - ubytování a stravování (např. penziony, hotely, turistické ubytovny); - doplňkové stavby; - drobné stavby; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - dětské hřiště.	
Podmíněně přípustné využití	
- bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - na plochách, které jsou soustředěny podél silnic III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající
Velikost stavebních pozemků	- stávající
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 2NP možnost využití podkroví

Občanské vybavení – sport		OS
Hlavní využití		
- hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy.		
Přípustné využití		
- sportovní a tělovýchovná zařízení – hřiště; - jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí pro sportovce i návštěvníky (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety); - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.		
Nepřípustné využití		
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
<u>Intenzita využití stavebních pozemků:</u>		
- Hřiště - Jednoduché stavby	- stávající nebo maximálně 90 %; - stávající nebo maximálně 5 %.	
Velikost stavebních pozemků	- stávající.	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby		
- Jednoduché stavby	- stávající, nebo max. 1 NP.	

Rekreace individuální		RI
Hlavní využití		
- rodinná rekreace.		
Přípustné využití		
- rekreační objekty a chaty.		
Nepřípustné využití		
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.		

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající.
Velikost stavebních pozemků	- stávající.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 1NP možnost využití podkroví.

Zeleň - zahrady a sady	ZZ
Hlavní využití	
- zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
Přípustné využití	
- činnosti, děje a zařízení související se zahradou; - soukromé zahrady oplocené i neoplocené, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní spotřebu, záhumnky, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu; - drobné stavby; - doplňkové stavby ke stavbám hlavním, které jsou realizované na souvisejících plochách smíšené obytné venkovské (SV); - sady, izolační a doplňující plochy zeleně, trvalé travní porosty, dřevinné porosty; - včelíny; - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, tabule, apod.); - soukromá zeď, veřejná zeď včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do 200 m²; - Lokalita Z4: pouze oplocení, zpevněné plochy, technická infrastruktura a přípojky technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí; - objekty pro bydlení, občanské vybavení, rekreační chaty, mobilní domy, mobilheimy; - aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí; - výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení); - hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty na samostatných pozemcích, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb; - autoservisy, pneuservisy a autobazary; - průmyslové provozovny; - plochy pro skladování (mimo materiálu pro údržbu), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti;	

- provozu a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu;
- čerpací stanice pohonných hmot.

Technická infrastruktura – vodní hospodářství	TW
Hlavní využití	
- stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy území vodovodem a kanalizací	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy vodovodem (např. vodní zdroje - studny, automatické tlakové stanice, vodojemy); - stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy kanalizace (např. čistírny odpadních vod (ČOV)); - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ochranná); - veřejná prostranství.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Technická infrastruktura – energetika	TE
Hlavní využití	
- stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy území elektrickou energií	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení související se zajištěním obsluhy vodovodem (např. trafostanice); - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ochranná); - veřejná prostranství.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	
Nakládání s odpady	TO
Hlavní využití	
- ukládání, likvidace a recyklace odpadu	
Přípustné využití	
- skladové prostory, - sběrné dvory, - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - sběrná místa nebezpečného odpadu; - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto hlavním způsobem využití území; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ochranná); - veřejná prostranství.	

Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy.	

Plochy výroby zemědělské a lesnické		VZ
Hlavní využití		
- pozemky, stavby a zařízení zemědělské výroby		
Přípustné využití		
- stavby, areály živočišné a rostlinné zemědělské výroby; - zahradnictví; - sklady, skladové plochy, manipulační plochy a komunální provozovny; - provozování agroturistiky; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná, ochranná); - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do velikosti 200 m².		
Podmíněně přípustné využití		
- pro změny staveb a nově vystavěné objekty je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat venkovský charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám; - výstavba možná za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná opatření; - ubytování a stravování pro návštěvníky agroturistiky (např. penziony, turistické ubytovny) za podmínky krátkodobého využívání návštěvníky agroturistiky a za splnění hygienických limitů vnitřních prostor staveb; - bydlení ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů) a ojediněle stavby pro příležitostné ubytování za podmínky, že se jedná o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení a dále za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.		
Nepřípustné využití		
- aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí; - u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně; - samostatné stavby pro bydlení a stavby pro rekreaci a sport, výstavba mobilních domů a mobilních chatek.		

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 65 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 1000 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m ² ; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 65 % plochy.
Různé formy zeleně	- minimálně 15 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající nebo maximálně 12,5 m.
Střecha - typ	- sedlová, polovalbová.
Střecha - sklon	- 30° - 45°.

Výroba těžká a energetiky	VT
Hlavní využití	
- výroba a zařízení těžkého průmyslu a energetiky.	
Přípustné využití	
- výroba stavebních materiálů; - sklady, skladové plochy, manipulační plochy; - zařízení pro obchod a administrativu; - hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, železnice), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras areálových komunikací a železnice (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do velikosti 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky, že, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - výstavba možná za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná opatření.	
Nepřípustné využití	
- u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásem hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně; - samostatné stavby pro bydlení a stavby pro rekreaci a sport, výstavba mobilních domů a mobilních chatek;	

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 75 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 1000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m²; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75 % plochy.
Různé formy zeleně	- minimálně 15 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo 3 NP, nebo maximálně 17 m.

Plochy skladových areálů		VS
Hlavní využití		
- skladové plochy bez výrobní činnosti		
Přípustné využití		
- sklady, skladové plochy, manipulační plochy; - hromadné parkování a odstavování osobních a nákladních automobilů a mechanizačních prostředků vyvolaná tímto způsobem využitím území; - jednoduché stavby související s vytvořením technického, sociálního zázemí (šatny, sociální zařízení, bufety); - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, železnice), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice I. třídy, účelových komunikací a železnice (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.		
Nepřípustné využití		
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a zasahují tak mimo hranice vlastního pozemku (resp. mimo daný způsob využití území), výroba se silným dopadem na životní prostředí.		
Typy podmínek		Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území		
Intenzita využití stavebních pozemků		- stávající nebo maximálně 75 %.
Velikost stavebních pozemků		- stávající nebo minimálně 1000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m²; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75 % plochy.

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající nebo maximálně 5 m.

Veřejná prostranství s převahou zeleně	PZ
Hlavní využití	
- veřejný prostor s prostorotvornou funkcí, s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně; - parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
- veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení; - travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně); - plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku; - aleje, výsadba a údržba zeleně obecně; - drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, lavičky, apod.); - mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); - dětská hřiště; - drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky, tabule, apod.); - stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto způsobem využitím území; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do velikosti 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.	
Nepřípustné využití	
- veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; - jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřišť); - trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chatků, stavby pro výrobu a skladování.	

Zeleň – parky a parkově upravené plochy	ZU
Hlavní využití	
- veřejný prostor s převažujícím zastoupením vegetace - parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
- veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení; - travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně);	

- plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a relaxaci; - výsadba a údržba zeleně obecně; - drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, lavičky, apod.); - mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); - drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky, tabule, apod.); - stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.
Podmíněně přípustné využití
- drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.
Nepřípustné využití
- veškeré činnosti a provoz, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; - jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení); - trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chat, stavby pro výrobu a skladování.

Koridory dopravní infrastruktury – nadmístního významu	CPZ-D15, CPZ-D10/4,
Hlavní využití	
- CPZ-D10/4: silnice I/24 – úsek Suchdol nad Lužnicí – Tušř, nový úsek, převedení silnice na východ od železnice, vedení s touto železnicí v souběhu. - CPZ-D15: železniční koridor Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice – úsek Majdalena – Suchdol nad Lužnicí.	
Přípustné využití	
- násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice a železnice, zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, provozní budovy, odpočívadla), protihluková opatření. - elektrizace stávající železnice.	
Podmíněně přípustné využití	
- silnice, místní a účelové komunikace, železnice; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy.	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití.	
Koridory dopravní infrastruktury – místního významu	CPU-D1
Hlavní využití	
- CPU-D1 – Cyklostezka, vedení souběžně s přeloženou silnicí I. třídy I/24.	
Přípustné využití	
- násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, zařízení pro dopravu (např. odpočívadla).	

Podmíněně přípustné využití
- cyklostezka, cyklotrasa; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy.
Nepřípustné využití
- přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití.

Plochy silniční	DS
Hlavní využití	
- zajištění dopravní dostupnosti a obsluha území silniční dopravou	
Přípustné využití	
- silnice, místní a účelové komunikace; - zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, nástupiště, provozní budovy, odpočívky); - násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, protihluková opatření; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy; - hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání; - umístování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, spoje, radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
- v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury. - umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní.	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití.	

Vodní plochy a toky	WT
Hlavní využití	
- vodní plochy, vodní toky, stavby a zařízení na nich	
Přípustné využití	
- vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla; - přemostění, lávky, stavidla, hráze, bezpečnostní přelivy; - mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení; - nakládání s vodami, ochrana před jejich škodlivými účinky a regulace vodního režimu v území; - realizace ÚSES; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
- výsadba alejí, doprovodné zeleně a břehových porostů za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch;	

- sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje;
- zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přilehlých částí;
- územím pro důlní činnost v CHLÚ (dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska nerostných surovin) je upřednostněna důlní činnost za podmínky, že po skončení činnosti bude provedena celková revitalizace území.

Nepřípustné využití

- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy;

Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):

- umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství,
- umisťovat stavby pro lesnictví,
- realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra;
- oplocení.

Plochy lesní	LE
Hlavní využití	
- zajištění podmínek využití a plnění funkcí lesa.	
Přípustné využití	
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území; - realizace ÚSES; - nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, posedy, pozorovatelný, kazatelny, oplocenky při výsadbě lesa, obory) a ochranu přírody a krajiny; - dopravní infrastruktura (např. silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - obnovy a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
- realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. - cyklostezky, cyklotrasy za podmínky, že budou vedeny po stávajících trasách. - územím pro důlní činnost v CHLÚ (dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska nerostných surovin) je upřednostněna důlní činnost za podmínky, že po skončení činnosti bude provedena celková revitalizace území.	
Nepřípustné využití	
- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; <u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u> - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;	

- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy);
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).

Plochy pole	AP
Hlavní využití	
- hospodaření na zemědělském půdním fondu využívaném především jako orná půda	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení pro myslivost (např. posedy) a ochranu přírody a krajiny; - změna na pastviny, louky, ovocné sady; - hipostezky; - realizace ÚSES; - dopravní infrastruktura (např. silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - vodní plochy do velikosti 500 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- výsadba alejí a ochranné zeleně podél polních cest za podmínky žádných hrubých terénních úprav; - zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF; - komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek; - stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umístování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m²; - oplocenky pro pastvu hospodářských zvířat za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny; - výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.	
Nepřípustné využití	
- zařízení a stavby nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;	
<u>Na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u>	
- v záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných); - stavby pro lesnictví (vyjma přípustných); - těžba nerostů;	

- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty); - nepřipustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb; - oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy).	
Louky a pastviny	AL
Hlavní využití	
- plochy zemědělského půdního fondu využívané převážně jako louky a pastviny	
Přípustné využití	
- hospodaření na zemědělském půdním fondu; - provádět na těchto územích změny kultur ovocné sady; - umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (např. včelíny, kompostování); - nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, posedy, kazatelny, oplocenky) a ochranu přírody a krajiny; - realizace ÚSES; - dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - obnovení historického seníku, který je v zastavěném území; - dopravní infrastruktura (např. silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do velikosti 500 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- změna kultury na ornou půdu za podmínky, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území, že nedojde ke zvýšení rizika ohrožení zemědělské půdy erozí, ke změně odtokových poměrů a zhoršení retenční schopnosti krajiny vzhledem k poloze údolnic a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských; - zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy, zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a plocha není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF; - výsadba alejí a ochranné zeleně podél cest za podmínky žádných hrubých terénních úprav; - komunitní kompostování, stavby silážních jam a polních hnojišť za splnění podmínky vzdálenosti min. 500 m od obytných ploch a dále splnění zákonných podmínek; - stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umisťování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m²; - oplocenky pro pastvu hospodářských zvířat za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny; - cyklostezky, cyklotrasy za podmínky, že budou vedeny po stávajících trasách; - výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.	
Nepřípustné využití	
- zařízení a stavby nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;	

- karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy;
- nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;

Na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- v záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných);
- stavby pro lesnictví (vyjma přípustných);
- těžba nerostů;
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty);
- nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;
- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy).

Plochy smíšené nezastavěného území	MN
Hlavní využití	
- plochy s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
- stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstranění jejich důsledků; - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; - lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků); - nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelný) a ochranu přírody a krajiny; - výsadba alejí a ochranné zeleně; - realizace ÚSES; - dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy do velikosti 500 m².	
Podmíněně přípustné využití	
- stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500 m od ploch pro bydlení; - stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umístování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m². - realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; - zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF; - územím pro důlní činnost v CHLÚ (dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska nerostných surovin) je upřednostněna důlní činnost za podmínky, že po skončení činnosti bude provedena celková revitalizace území;	

Nepřípustné využití
- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy, mobilní chatky; Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona): - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných a podmíněně přípustných); - stavby pro lesnictví (vyjma přípustných); - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro účely rekreace a cestovního např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty); - oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy) - nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury.

Biokoridory (překryvná funkce)
Hlavní využití
- propojují biocentra; - umožňují a podporují migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev.
Přípustné využití
- biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti; - přípustné jsou funkce a opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES a umožňující přirozený vývoj bioty, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění, ochranné břehové porosty vodních toků, vodní plochy přirozeného charakteru a nesníží aktuální míru ekologické stability biokoridorů nebo neznemožní založení navrhovaných biokoridorů.
Podmíněně přípustné využití
- dopravní a technická infrastruktura (rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci. - v případě střetu ploch ložisek nerostů je těžba součástí tvorby ÚSES za podmínky následné rekultivace podporující funkci ÚSES.
Nepřípustné využití
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím; - umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných); - pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné; - změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru v ÚSES (např. umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily založení navrhovaných biokoridorů a jejich kontinuitu (např. odvodňování pozemků, rozorání mezí); - činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou dopravní a technické infrastruktury.

Biocentra (překryvná funkce)
Hlavní využití
- velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofundu krajiny.
Přípustné využití
- biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila dosažený stupeň ekologické stability a před umísťováním záměrů (zejména staveb), vyjma podmíněně přípustných. - přípustná jsou opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění.
Podmíněně přípustné využití
- dopravní a technická infrastruktura (rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci. - v případě střetu ploch ložisek nerostů je těžba součástí tvorby ÚSES za podmínky následné rekultivace podporující funkci ÚSES.
Nepřípustné využití
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím; - umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných); - pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné; - změny, které jsou v rozporu s funkcí biocentra v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability) nebo ohrozily založení nových biocenter; - činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH – VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno provést před zahájením výstavby úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnic I. a III. třídy a železnice, trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané

hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy smíšené obytné venkovské (jejichž součástí je podnikání a služby), pro plochy občanského vybavení, plochy výroby zemědělské a lesnické, plochy technické infrastruktury, stavby pro sport platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umisťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Ochrana ovzduší bude podporována postupnou záměnou spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 561 vozidel/1000 obyvatel.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP nejsou navrženy plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Dojde-li k dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, stavbami ve volné krajině dle možností přípustného a podmíněně přípustného využití pro plochy s rozdílným způsobem využití, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů (Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V řešeném území jsou vymezeny plochy, u kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území - především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

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

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL
VD1	CPZ-D15	Elektrifikace stávající železnice – úsek Majdalena – Suchdol nad Lužnicí.
VD2	CPZ-D10/4	přeložení silnice I/24 - úsek Suchdol nad Lužnicí – Tušř. Přeložení silnice na východ od železnice a vedení s touto železnicí v souběhu.

VD3	CPU-D1	Cyklostezka, vedení souběžně s přeloženou silnicí I. třídy I/24.
-----	--------	--

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL
VK1	-	Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
VU1	LBK 14	Založení prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK 14

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

Další VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou v ÚP Cep navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

V ÚP Cep nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

ÚP Cep vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Na základě vypracování územních studií budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod. Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

- **US1** = Část lokality Z4 (Plocha smíšená obytná venkovská (**SV**), plocha silniční (**DS**), plocha zeleň – zahrady a sady (**ZZ**), ve východní části sídla Cep

Pro připojení navrhované výstavby je nutné vybudovat novou distribuční kioskovou trafostanici VN/NN, která bude umístěna na veřejně přístupném místě v prostoru zastavitelné plochy Z4-US1 a připojena zemním kabelovým vedením 22 kV od stávající trafostanice VN/NN Cep Farma. Trasa zemního kabelu VN bude přednostně vedena po veřejných pozemcích. Konkrétní umístění trafostanice v lokalitě Z4-US1 bude prověřeno a navrženo v navazující územní studii, jejíž zpracování je pro lokalitu podmínkou.

V této ploše nelze zahájit jakoukoliv stavební činnost (včetně terénních úprav) do doby projednání územní studie s dotčenými orgány a v zastupitelstvu, včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti jsou **nejpozději do 4 let od vydání této ÚPD.**

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

Výroková část ÚP Cep obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 7 - 46

GRAFICKOU ČÁST, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Zastupitelstvo obce Cep rozhodlo na svém zasedání dne 21.03.2012 usnesením č. 6 v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“) o pořízení nového územního plánu Cep (dále také jen „ÚP“). Zastupitelstvo obce Cep určilo, na svém zasedání dne 16.05.2012 usnesením č. 9, starostu obce pana Ing. Jana Vobejdu, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování územního plánu Cep. Územní plán Cep se zpracovává na celé správní území obce Cep (kód obce 509191), tedy v rozsahu katastrálního území Cep (kód k. ú. 617466).

Na základě územně analytických podkladů (ÚAP ORP Třeboň, ÚAP Jihočeského kraje) a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů zpracoval MěÚ Třeboň – odbor územního plánování a stavebního řádu, jako pořizovatel územního plánu dle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, návrh zadání územního plánu Cep. Projednání návrhu zadání ÚP proběhlo v souladu s § 47 stavebního zákona. Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím (METR 5508/2019 ŠrLu ze dne 10.04.2019). Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit k návrhu zadání ÚP vyjádření s požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad stanovisko k posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody doručil stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ohledně vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Sousední obce mohly ve 30ti denní lhůtě uplatnit své podněty.

Návrh zadání ÚP byl doručen také veřejnou vyhláškou (METR 5507/2019 ŠrLu ze dne 10.04.2019) a do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit písemné připomínky. Návrh zadání ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na obecním úřadě Cep a na webových stránkách zmiňovaného úřadu a též fyzicky na Městském úřadu Třeboň a na webových stránkách Městského úřadu Třeboň. Krajský úřad Jihočeského Kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví ve svém stanovisku nepožaduje posouzení vlivů koncepce na životní prostředí. V procesu pořizování návrhu ÚP nebude tedy projednáváno vyhodnocení vlivů územního plánu Cep na udržitelný rozvoj území. Na základě výsledků projednání byl návrh zadání ÚP upraven a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce Cep. Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Cep dne 29.05.2019 usnesením č. 5.

V září 2019, konkrétně 09.09.2019 byla pořizovateli doručena informace, že zpracovatelem ÚP bude Projektový ateliér AD s. r. o., se sídlem Husova 4, 370 01 České Budějovice, zastoupený Ing. arch. Jaroslavem Daňkem. Dne 09.09.2019, dopisem pod č. j. METR 13020/2019 ŠrLu, byl vyzván zpracovatel k vypracování návrhu Územního plánu Cep pro společné jednání. Návrh pro společné jednání byl pořizovateli doručen koncem června 2020.

Po překontrolování návrhu s obsahem zadání oznámil pořizovatel dopisem č. j. METR 9489/2021 ŠrLu ze dne 29.06.2020 místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům a vyzval je k uplatnění stanovisek, resp. sousední obce k uplatnění připomínek do 30ti dnů ode dne společného jednání. Pořizovatel dále veřejnosti oznámil veřejnou vyhláškou č. j. METR 9490/2020 ŠrLu ze dne 29.06.2020 vystavení návrhu územního plánu pro společné jednání a možnost uplatnění připomínek. Veřejné vyhlášky byly zveřejněny na elektronických i kamenných úředních deskách Městského úřadu Třeboň a Obecního úřadu Cep. Společné jednání o návrhu územního plánu pro dotčené orgány, Krajský úřad Jihočeského kraje, obec Cep a sousední obce se konalo dne 21.07.2020 od 10:00 na Městském úřadu Třeboň. Ze společného jednání byl pořizovatelem zhotoven písemný zápis, vedený pod č. j. METR 10816/2020 ŠrLu, který je součástí spisu.

Na základě došlých stanovisek a připomínek veřejnosti zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnocení všech došlých požadavků. Současně dopisem, pod č. j. METR 13561/2020 ŠrLu ze dne 14.09.2020, požádal nadřízený orgán ve vztahu s § 50 odst. 7 stavebního zákona o posouzení návrhu ÚP z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a širšími vztahy. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku dotčeného orgánu (Krajský úřad Jihočeský kraj – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví – odd. ochrany ZPF) a podmíněným stanoviskům dalších dotčených orgánů (AOPK ČR – správa CHKO Třeboňsko) a nadřízeného orgánu (Krajský úřad Jihočeský kraj – odbor reg. rozvoje, územ. plánování a stavebního řádu) bylo dle § 5 správního řádu (po dohodě s obcí s jistým časovým odstupem kvůli probíhajícím podzimním a zimním vlnám pandemie), dopisem ze dne 01.04.2021 pod č. j. METR 5394/2021 ŠrLu svoláno smírné jednání, které mělo odstranit vzniklé rozpory mezi pořizovatelem a dotčenými orgány (orgán ochrany ZPF a orgán ochrany přírody a krajiny – AOPK ČR).

Na smírném jednání, které se konalo na Městském úřadě Třeboň dne 14.04.2021, byly ujasněny požadavky dotčených orgánů, na jejichž základě bylo nutné návrh ÚP upravit. Z jednání byl pořízen také písemný zápis, č. j. METR 6095/2021 ŠrLu, který je součástí spisového materiálu.

Následně byl návrh ÚP upravován dle zápisu a požadavků obce a průběžně konzultován s dotčenými orgány. Na základě úprav bylo dne 14.12.2020 dopisem pod č. j. METR 18446/2020 ŠrLu požádáno nadřízený orgán (Krajský úřad Jihočeský kraj – odbor reg. rozvoje, územ. plánování a stavebního řádu) o nové posouzení návrhu ÚP dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Nadřízený orgán svým stanoviskem vedeným pod č. j. KUJCK 147362/2020 ze dne 15.12.2020 potvrdil, že upravený návrh ÚP nebyl v rozporu s politikou územního rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací ani nekolidoval z hlediska širších územních vztahů. Koncem srpna 2021 došlo k odsouhlasení upraveného návrhu na základě provedených konzultací a zápisů ze smírných jednání a doplňujících požadavků dotčených orgánů. Následně byla připravena dohoda s orgánem ochrany ZPF, který vydal nesouhlasné stanovisko při společném jednání, jež byla v září 2021 zaslána k podpisu. Podepsáním dohody dne 04.11.2021 (dne 05.11.2021 doručeno pořizovateli) došlo k odsouhlasení upraveného návrhu ÚP. Na základě svého předchozí nesouhlasného stanoviska a potvrzené dohody vydal orgán ochrany ZPF nové stanovisko pod č. j. KUJCK 131600/2021 (doručeno dne 30.11.2021), ve kterém vydal souhlas s upraveným návrhem ÚP Cep po společném jednání. Poté pořizovatel doplnil odůvodnění ÚP, tak aby mohl zpracovatel připravit návrh ÚP pro veřejné projednání a mohlo být zahájeno řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona. Návrh územního plánu pro veřejné projednání byl pořizovateli doručen začátkem prosince 2021.

Vystavení návrhu územního plánu a konání veřejného projednání bylo pořizovatelem veřejnosti oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 04.01.2022 pod č. j. METR 110/2022 ŠrLu zveřejněnou na elektronických i kamenných úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň s uvedením data (09.02.2022) a místa (sál Cepské hospody) konání veřejného projednání. Dále byl Návrh ÚP vystaven k veřejnému nahlédnutí na MěÚ Třeboň, na úřadě obce Cep a na webových stránkách obou zmiňovaných úřadů. K veřejnému projednání pořizovatel přizval obec Cep, dotčené orgány, oprávněné investory, krajský úřad a sousední obce, kterým bylo veřejné projednání o návrhu oznámeno dopisem č. j. METR 107/2022 ŠrLu ze dne 04.01.2022. Veřejné projednání proběhlo dne 09.02.2022 od 15:00 hodin, ve společenském sále Cepské hospody. Všem zúčastněným byl představen návrh ÚP, popsán současný proces pořízení, jeho následné zákonné kroky a zároveň došlo k poučení všech zúčastněných o jejich právech. Námitky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Každý mohl uplatnit připomínky, vše dle § 52 odst. 3) stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu ÚP jeho zpracovatelem. O průběhu veřejného projednání vedl pořizovatel zápis (vedený pod č. j. METR 2655/2022 ŠrLu), který je součástí spisu. Pořizovatel vyhodnotil návrh územního plánu i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy. Ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracovatelem, pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Určený zastupitel odsouhlasil návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek dne 14.03.2022. Dne 17.03.2022 byla, pod č. j. METR 4674/2022 ŠrLu, dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu rozeslána žádost o zaslání písemných stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek s výzvou k uplatnění do 30 dnů od doručení.

V rámci uplatněných stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek bylo doručeno nesouhlasné stanovisko AOPK ČR, správy CHKO Třeboňsko (č. j. 01043/JC/22 ze dne 14.04.2022), v němž uvedený dotčený orgán nesouhlasil s navrženým vyhodnocením námitek č. 1, č. 7 a č. 8. S výše uvedeným nesouhlasným stanoviskem dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny vyjádřili nesouhlas zastupitelé obce Cep. Určený zastupitel pro územní plánování následně požádal pořizovatele o možnost svolání jednání s dotčeným orgánem, jehož předmětem mělo být vyřešení problematiky nesouhlasného stanoviska. Na základě žádosti určeného zastupitele pro územní plánování, požádal pořizovatel dopisem, č. j. METR 7732/2022 ŠrLu ze dne 11.05.2022, orgán ochrany přírody a krajiny o účast na smírném jednání. Smírné jednání se konalo dne 17.05.2022 od 14:00 hodin na MěÚ v Třeboni za účasti zástupců AOPK ČR, pořizovatele, určeného zastupitele a zpracovatele. Ze smírného jednání je pořízen zápis vedený pod č. j. METR 8378/2022 ŠrLu, který je součástí spisového materiálu. Výsledkem smírného jednání byla dne 30.05.2022 uzavřená dohoda mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem (AOPK ČR, správa CHKO Třeboňsko), vedená pod č. j. METR 8686/2022 ŠrLu, jenž je součástí spisového materiálu. Následně docházelo k úpravě návrhu územního plánu a z důvodu podstatné úpravy bylo (dne 29.06.2022 dopisem pod č. j. METR 10482/2022 ŠrLu) požádáno, v souvislosti s § 53 odst. 2 stavebního zákona, příslušné orgány o vydání stanoviska z hlediska upraveného návrhu a jeho vlivu na životní prostředí. Orgán ochrany přírody a krajiny (správa CHKO Třeboňsko) ve svém stanovisku vedené pod č. j. 02515/JC/20 ze dne 20.07.2022 vyloučila vliv na soustavu NATURA 2000. Dále Krajský úřad Jihočeského kraje, OZZL, oddělení ochrany přírody – SEA, svým stanoviskem pod č. j. KUJCK 99157/2022 vyloučil vliv upraveného návrhu na životní prostředí a nepožadoval zpracování vlivů upraveného návrhu ÚP Cep na životní prostředí. Následně byla

připravena finální verze dokumentace návrhu ÚP Cep pro opakované veřejné projednání a předána dne 26.08.2022 pořizovateli k projednání.

Konání opakovaného veřejného projednání, v rozsahu měněných částí, o návrhu ÚP Cep pořizovatel oznámil dotčeným orgánům, obci Cep, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům dopisem vedeným pod č. j. METR 14125/2022 ŠrLu ze dne 31.08.2022. Zároveň oznámil konání opakovaného veřejného projednání veřejnou vyhláškou, pod č. j. METR 14124/2022 ze dne 31.08.2022 zveřejněnou na veřejných elektronických i kamenných úředních deskách Obce Cep a Městského úřadu Třeboň. Dokumentace byla dostupná fyzicky na obecním úřadě v Cepu a městském úřadě v Třeboni. Elektronická verze dokumentace byla zveřejněna na webových stránkách obce Cep a Městského úřadu Třeboň. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 03.10.2022 od 15:00 hodin, ve společenském sále Cepské hospody, čp. 60.

Všem zúčastněným byl představen návrh ÚP pro opakované veřejné projednání, popsán současný proces pořizení, jeho následné zákonné kroky a zároveň došlo k poučení všech zúčastněných o jejich právech. Námitky proti návrhu územního plánu mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Každý mohl uplatnit připomínky, vše dle § 52 odst. 3) stavebního zákona do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání, písemně na adresu pořizovatele a pouze k měněným částem od veřejného projednání. Na základě § 22 stavebního zákona pořizovatel zajistil výklad návrhu ÚP jeho zpracovatelem. O průběhu opakovaného veřejného projednání vedl pořizovatel zápis (vedený pod č. j. METR 16359/2022 ŠrLu), který je součástí spisu. Pořizovatel vyhodnotil návrh územního plánu i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy. V rámci opakovaného veřejného projednání byla doručena pouze jedna připomínka oprávněného investora, která byla následně vzata zpět z důvodu, že v návrhu pro opakované veřejné projednání bylo již připomínce vyhověno a nebyla tudíž účelná a předmětná.

Následně bylo projektantem a pořizovatelem doplněno odůvodnění a návrh Územního plánu Cep byl předložen zastupitelstvu obce Cep k vydání. Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce Cep návrh rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek a návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním tak, aby bylo možné územní plán schválit a vydat dle § 54 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Cep vydává Územní plán Cep po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územně rozvojovým plánem, s výsledky řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu.

V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh změny pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

Územní plán Cep byl schválen vydán zastupitelstvem obce Cep dne 30.11.2022 pod usnesením č. 8 (dle zápisu č. 7/2022). Opatření obecné povahy bylo vyvěšeno na kamenné i elektronické úřední desky Obce Cep a Městského úřadu Třeboň dne 05.12.2022. Územní plán Cep nabyl účinnosti dne 20.12.2022.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Cep leží v Jihočeském kraji cca 13 km jižně od Třeboně v nadmořské výšce 461 m n. m.

Obec Cep je sídlem převážně obytným, se zastoupením základní občanské vybavenosti (sportovní areál, hostinec, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – prodejna smíšeného zboží). Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí do města Třeboň. Dopravní dostupnost území je zajištěna individuální nebo vlakovou dopravou. Území obce spadá do působnosti města Třeboň, obce s rozšířenou působností.

Správním územím obce prochází silnice I. třídy – I/24, III. třídy - III/1501 a železniční trať.

Území řešené územním plánem je vymezeno velikostí správního území obce Cep, které se sestává z jednoho katastrálního území (*dále jen „k.ú.“*) Cep s celkovou rozlohou 3551 ha.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni, regionální úrovni, který byl přebírán z AZÚR.

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury (elektrické vedení, vodovod, kanalizace, plynovod vč. svých ochranných pásem), prvků ÚSES (nadregionální, regionální i lokální úrovně). Limity využití území, které přesahují hranice správního území obce Cep, mají zajištěné návaznosti na okolní obce.

Zajištění návazností na sousední správní území:

Majdalena, k.ú. Majdalena

Návaznost řešení je zajištěna.

Hamr, k.ú. Hamr

Návaznost řešení je zajištěna.

Suchdol nad Lužnicí, k.ú. Klíkov, k.ú. Tuš, k.ú. Suchdol nad Lužnicí, k.ú. Bor

Návaznost řešení je zajištěna včetně návaznosti **LBK 14** je zajištěna. Lokální biokoridor je na území obce Suchdol nad Lužnicí (k.ú. Suchdol nad Lužnicí) vymezen jako LBK 2425. LBK 14 je dále napojen na lokální biocentrum LBC 11074 (rovněž na k.ú. Suchdol nad Lužnicí).

Jílovice, k.ú. Lipnice u Kojákov

Návaznost řešení je zajištěna včetně návaznosti **RBK 70** je zajištěna. Regionální biokoridor byl územním plánem Cep zpřesněn cca na 70 m, tak aby byla zajištěna návaznost na území sousední obce Jílovice.

Hrachoviště, k.ú. Hrachoviště u Třeboně

Návaznost řešení není zajištěna, neboť obec Hrachoviště nemá platnou územně plánovací dokumentaci, tudíž potřeba provedení nápravy a zajištění návazností je na straně obce Hrachoviště.

Třeboň, k.ú. Branná

Návaznost řešení je zajištěna.

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán Cep nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Veškeré návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Cep není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“), kterou vláda ČR schválila na svém jednání usnesením č. 276 dne 15. 04. 2015. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose.

Řešené území leží ve Specifické oblasti **SOB9**. Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územním plánem Cep jsou vytvářeny podmínky řešení problému sucha zejména připuštění v celém správním území opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

Pro obec Cep vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR ve znění platných aktualizací.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2.2 APÚR

Jelikož se celé správní území obce Cep nachází na území CHKO Třeboňsko, kde je hlavním cílem ochrany krajina a její ráz, přičemž k typickým znakům krajiny náleží i rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, kulturní a historické stavby a místní zástavba lidového rázu. Z těchto důvodů jsou územním plánem Cep vytvářeny podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Jedná se například o původní stopu zástavby a její bohatou cestní síť, hmotové řešení troj- až čtyřstranně uzavřených usedlostí, jednotlivé prvky drobné architektury, ať už sakrální či pamětní, rozptýlené skupiny různověkových dřevin v zahradách, na návesních prostranstvích a podél cest kolem humen nebo listnatá stromofadé podél komunikací.

Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území. ÚP stanovuje podmínky pro změny jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které zajišťují zachování volné krajiny a hodnot území.

Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením a respektováním CHKO Třeboňsko, kdy se jedná o rozsáhlé území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin a s dochovanými památkami historického osídlení. Především tedy ÚP Cep zachovává harmonickou krajinu a přispívá k udržení a zlepšení přírodního stavu, ekologické stability a ekologických funkcí v řešeném území. Mezi tyto funkce také patří

zachování celistvosti krajiny (omezení její fragmentace) a zachování migrační propustnosti krajiny pro živočichy.

Územní plán zajišťuje místní rozvoj primárního sektoru vymezením ploch zemědělské výroby a zároveň tyto záměry vymezuje mimo kvalitní zemědělské půdy. Ochrana zemědělské a lesní půdy je zajištěna minimálními zábory na nezbytnou míru. Zábory lesních pozemků územní plán vymezuje pouze z důvodu nadmístního významu pro plochy dopravních koridorů.

ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

K zajištění ochrany nezastavěného území dochází využitím území, které bezprostředně navazuje na zastavěné území.

ÚP jsou vymezeny záměry významně ovlivňující charakter krajiny (CHKO a soustavy NATURA 2000). Územní plán respektuje stávající strukturu sídel a jejich historickou půdorysnou osnovu. Rozvojové záměry obce jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území, které jsou zastavěným územím přímo obklopeny. Z tohoto důvodu nedojde k ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny.

Řešené území je velmi atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené cykloturistické a turistické trasy a dále jsou vymezené nové, které jsou vedeny po stávajících trasách.

ÚP respektuje záměry na rozvoj dopravní infrastruktury převzaté z AZÚR. ÚP vytváří předpoklady pro lepší dostupnost návrhem dopravní infrastruktury nadmístního i lokálního významu. Plochy jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od sídla, zároveň však zachovávají propustnost krajiny a funkčnost ÚSES.

V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupená silnicemi I., III. třídy, železnicí a místními komunikacemi. S ohledem na malý rozsah navržené zástavby v samotném sídle Cep se nepředpokládá vliv na zatížení z hlediska veřejné dopravy.

Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

ÚP vytváří předpoklady pro zkvalitnění i technické infrastruktury.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Obec Cep má komplexně vyřešenou problematiku zásobování vodou a odkanalizování. Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen zejména ve vztahu k návrhovým plochám určených pro novou zástavbu a k dosud nenapojeným objektům.

Územní plán Cep respektuje Politiku územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací a je s ní v souladu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“) vyplývají pro řešené území Územním plánem Cep tyto priority:

- **priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR**

Územní plán Cep zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Cep zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Stávající výrobní areály jsou stabilizovány, rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch smíšeného obytného.

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tím, že vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uváživým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- **zpřesnění vymezení specifických oblastí nadmístního významu – viz kap. c) AZÚR**

Řešené území se nachází ve specifické oblasti **N-SOB2 Třeboňsko - Novohradsko**. V souladu se stanovenými zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na rozvoj hospodářských aktivit, smíšených obytných a sportovně rekreačních funkcí.

Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

- **zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně koridorů veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability – viz kap. d) AZÚR**

V souladu se zásadami územní plán zpřesňuje dopravní záměry:

CPZ-D15 Železnice Veselí nad Lužnicí - Třeboň - České Velenice – úsek Majdalena – Suchdol nad Lužnicí. Koridor je vymezen pro elektrifikace stávající železnice.

CPZ-D10/4 Silnice I/24 – přeložení silnice I/24 - úsek Suchdol nad Lužnicí – Tušř. Přeložení silnice na východ od železnice a vedení s touto železnicí v souběhu.

Koridory dopravní infrastruktury jsou trasovány mimo biocentra a biokoridory.

ÚP respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability:

nadregionální biokoridor:

- **NRBK 167** – Stará řeka – hranice ČR
- **NRBK 168** – Stará řeka – Červené blato – hranice ČR

regionální biocentra:

- **RBC 561** – Lužnice nad Suchdolem
- **RBC 565** – Cep

regionální biokoridor:

- **RBK 69** – Cep – Hrádeček
- **RBK 70** – Červené blato – Cep, regionální biokoridor byl v jižní části zpřesněn tak, aby byla zajištěna návaznost na sousední obec Jílovce.

- **upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. e) AZÚR**

Územní plán Cep respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

- **stanovení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání jsou rybníční a lesoplní.

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Správní území obce Cep je zařazeno do typu krajiny **rybníční a lesoplní**. Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Záběr pozemků určených pro plnění funkcí lesa je minimalizován na nezbytně nutnou míru. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu. Jsou navržena opatření, jako např. údržba kolem vodních ploch nebo hospodaření za účelem snížení půdní eroze, zvyšující retenční schopnost krajiny.

- **vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**
- viz kap. g) AZÚR

Územní plán Cep vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s nadřazenou dokumentací (AZÚR).

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VD1	CPZ-D15	Elektrifikace stávající železnice – úsek Majdalena – Suchdol nad Lužnicí. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VD2	CPZ-D10/4	přeložení silnice I/24 - úsek Suchdol nad Lužnicí – Tušř. Přeložení silnice na východ od železnice a vedení s touto železnicí v souběhu. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

- **požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - viz kap. h) AZÚR**

ÚP Cep je koordinován s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovacích dokumentací okolních obcí. Je koordinována návaznost prvků ÚSES a koridory dopravní infrastruktury.

Koridory dopravní infrastruktury jsou trasovány mimo biocentra a biokoridory.

Stanovením podmínek pro prostupnost krajiny je ÚP zachována prostupnost krajiny, jak pro jeho obyvatele, tak pro migrující živočichy.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Řešení ÚP Cep je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR JČK, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Obec Cep spadá do individuální krajinné jednotky 27 – **Třeboňská**. Návrh územního plánu je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Obec Cep spadá do krajinného typu 3 – **Nivní zemědělsko-lesní krajina**, 6 – **Rovinatá až plochá zemědělská krajina**, 7 – **Rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina**, 8 – **Rovinatá až plochá zemědělsko-lesní krajina**, 9 – **Rovinatá až plochá lesní krajina** a 11 – **Rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina**.

Územní plán je s těmito typy krajiny v souladu.

Řešení ÚP Cep je zpracováno v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Cep je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje záměry pro smíšené obytné venkovské, výrobu zemědělskou a lesnickou) a pro udržitelný

rozvoj území, neboť zajistil vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování přírodních hodnot, členění území sídla do ploch fyzické zástavby a ploch zahrad a ploch veřejné zeleně), pro hospodářský rozvoj (vymezuje záměry pro smíšené obytné venkovské, výrobu zemědělskou a lesnickou) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení ploch občanského vybavení a ploch veřejných prostranství). Zároveň navržené řešení ÚP Cep uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí tím, že vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území. Dále stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly stanoveny podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 225/2017 Sb. Jsou nastaveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

ÚP Cep koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení ÚP Cep hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze v přeneseném slova smyslu považovat za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, je pro obec přínosem.

ÚP Cep je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Dále ÚP Cep stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Zároveň je u některých ploch určených k zástavbě stanovena povinnost pořízení územní studie, která podrobněji rozčlení jednotlivé plochy a navrhne mj. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Stanovení podmínek pro využití ploch uvedené v ÚP Cep, popř. stanovené v následných územních studiích, by měly zajistit co nejmenší narušení uceleného vnímání zástavby a docílit zachování urbanistických hodnot tohoto území.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu – návrh řešení respektuje CHKO Třeboňsko, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Dále svým řešením stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovil podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhl nové zastavitelné plochy převážně v dosahu technické i dopravní infrastruktury). Tím vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „RZV“) použitých v územním plánu jsou podčlenění ploch jednotlivých okruhů využití území podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Navíc byla rozšířena o samostatnou položku zeleň. Definice byla převzata z metodického pokynu „Standard vybraných částí územního plánu“. Nově se ve výčtu ploch s RZV standardizují i plochy zeleně. Jejich doplnění je nutné pro splnění obsahu územního plánu stanoveného v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně návrhů systému sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Plochy zeleně navrhuje standard v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členit. Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky daného území, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeď kladeny.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů. Soulad návrhu územního plánu s požadavky

zvláštních právních předpisů je vyjádřen zejména v kapitole k) tohoto odůvodnění.

**STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ
(dle § 50 stavebního zákona)**

DOTČENÉ ORGÁNY BEZ POŽADAVKŮ

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Na Františku 32, 110 15 Praha 1	03.07.2020
Stanovisko k návrhu Územního pláně Cep pro společné jednání: ZÁVAZNÁ ČÁST Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem ÚP Cep souhlasíme bez připomínek. ODŮVODNĚNÍ ÚP respektuje nerostné bohatství na správním území obce a do výhradních ložisek šterkopísků č. 3153800 Cep 2 a č. 3010500 Suchdol nad Lužnicí, dobývacích prostorů č. 70913 Cep II, č. 70639 Cep a č. 70978 Cep I ani do chráněných ložiskových území (CHLÚ) č. 01050000 Suchdol nad Lužnicí, č. 15380001 Cep I či č. 15380002 Cep II, vymezených ve východní části katastru, nenavrhuje žádné zastavitelné plochy. Pouze souběžně s přeloženou silnicí povede okrajem dobývacího prostoru Cep I navržená cyklostezka (CPU-D1). K střetům dobývacích prostorů, výhradních ložisek a CHLÚ s prvky územního systému ekologické stability uvádíme, že pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů a ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) nejsou překážkou využívání ložisek nerostů, takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES je nezbytné rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.	
2. Krajský úřad pro Jihočeský kraj, odbor OZZL, oddělení ekologie krajiny a NATURA 2000 U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	01.09.2020
Krajský úřad obdržel dne 29. 6. 2020 pozvánku ke společnému jednání o návrhu územního plánu Cep (dále též „ÚP“). Krajský úřad po posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací ze společného projednání, které proběhlo dne 21. 7. 2020, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující: [1] - Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. (zákon o ochraně přírody a krajiny) Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje, že předmětné území se celé nachází na území chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Třeboňsko, kde zdejší orgán ochrany přírody není věcně, ani místně příslušný, protože na území CHKO, a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území vykonávají státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 78 odst. 1. zákona o ochraně přírody a krajiny správa CHKO, v tomto případě Správa CHKO Třeboňsko. [2] - Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny Zdejší orgán ochrany přírody upozorňuje, že předmětné území se celé nachází na území chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Třeboňsko, kde zdejší orgán ochrany přírody není věcně, ani místně příslušný,	

protože na území CHKO, a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území vykonávají státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 78 odst. 1. zákona o ochraně přírody a krajiny správy CHKO, v tomto případě Správa CHKO Třeboňsko.

3. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje
Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice

20.08.2020

Stanovisko ke společnému jednání o návrhu Územního plánu Cep

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále také „KHS Jč kraje“) jako orgán ochrany veřejného zdraví, místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „s. ř.“), a jako dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 149 správního řádu a ve spojení s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, toto

stanovisko:

S návrhem Územního plánu Cep, verzí pro společné jednání, se souhlasí.

Odůvodnění:

Zpracovaný návrh Územního plánu Cep (dále také „ÚP“), verze pro společné jednání, není v rozporu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví. Obecné zásady ochrany veřejného zdraví před negativními vlivy z dopravy, technické infrastruktury, ploch výroby zemědělské a lesnické a z činností produkujících takové vlivy a naopak zásady umísťování staveb vyžadujících ochranu před negativními vlivy jsou popsány v textové části návrhu ÚP.

Ochrana před negativními vlivy je dále řešena i v regulativech u popisů jednotlivých druhů ploch z hlediska jejich využití.

4. Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje

17.08.2020

Územní odbor Jindřichův Hradec, U Knihovny 1176, 377 01 Jindřichův Hradec

Hasičský záchranný sbor Jihočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený Návrh Územního plánu Cep, a k výše uvedené dokumentaci předložené dne 30. 06. 2020 vydává

souhlasné stanovisko.

Z posouzení předložené územně plánovací dokumentace v rozsahu zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů a ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, dospěl HZS Jihočeského kraje k závěru, že Návrh Územního plánu Cep splňuje potřebné požadavky.

- § 20 písm. a): ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
- § 20 písm. b): zón havarijního plánování
- § 20 písm. c): ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- § 20 písm. d): evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- § 20 písm. e): skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- § 20 písm. f): vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
- § 20 písm. g): záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

1/2

- § 20 písm. h): ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- § 20 písm. i): nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Odůvodnění

HZS Jihočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. **Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí** 29.07.2020
Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň

Stanovisko a vyjádření k „Návrhu Územního plánu Cep“

Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, obdržel od Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, Třeboň žádost o vyjádření k „Návrhu Územního plánu Cep“.

Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy životního prostředí, vydává k předloženému záměru toto **stanovisko a vyjádření**:

1. Podle § 79 odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska nakládání s odpady nemáme k předloženému „Návrhu Územního plánu Cep“ připomínky.

2. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem nemáme k předloženému „Návrhu Územního plánu Cep“ připomínky.

3. Podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Příslušným orgánem k vydání stanoviska je na území CHKO Třeboňsko Agentura ochrany přírody a krajiny - regionální pracoviště Jižní Čechy, Správa CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň.

4. Podle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále ZPF), ve znění pozdějších předpisů:

Příslušným orgánem k vydání stanoviska je KÚ Jihočeského kraje, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice.

5. Podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem nemáme k ÚP Cep připomínky.

6. Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Příslušným orgánem ochrany ovzduší k vydání stanoviska podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování je Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.

POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

1. **Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy II** 20.08.2020
Mánesova 1803/3a, 370 01 České Budějovice

Stanovisko k návrhu územního plánu Cep z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 29.06.2020 návrh územního plánu Cep.

K předloženému návrhu územního plánu sdělujeme, že navržené dopravní koridory CPZ-D10/4 a CPU-D1 se nacházejí na chráněném ložiskovém území č. 01050000 Suchdol nad Lužnicí. Realizace záměru v rámci předmětných koridorů je možná pouze za předpokladu, pokud investor získá souhlasné závazné

Povinnost získání
souhlasného stanoviska
vychází z platné
legislativy.
Bude řešeno
v navazujících
stavebních řízeních.

stanovisko krajského úřadu s umístěním stavby v chráněném ložiskovém území podle § 19 odst. 1 horního zákona.	
---	--

2. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1	20.08.2020
Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a 1) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu územního plánu Cep vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 4 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů: <i>Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy, souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Cep a požadavky neuplatňujeme, jelikož naše zájmy jsou respektovány.</i> <i>Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Cep za následujících podmínek:</i> 1) V kapitole d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití (na straně 10 výrokové části) požadujeme text „železniční trať č. 1701“ nahradit textem „železniční trať č. 226“. Z hlediska letecké a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Cep a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. Odůvodnění: <i>Ad Drážní doprava)</i> Ad 1) V kapitole d) výrokové části návrhu územního plánu Cep je zřejmě omylem uvedeno nesprávné číslo železniční trati, a proto je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.	Bude nahrazeno dle požadavku dotčeného orgánu.

3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 01 Praha 2	09.09.2020
Ministerstvo zdravotnictví - Český inspektorát lázní a zřídel (dále jen „Ministerstvo“), jako dotčený orgán podle ustanovení § 37 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lázeňský zákon“), na základě oznámení č.j. METR 9489/2020 ŠrLu ze dne 29. 6. 2020 o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Cep dne 21. 7. 2020 obsahujícího výzvu dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska, které ve smyslu ustanovení §50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zaslal Ministerstvu dne 29. 6. 2020 datovou schránkou Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň, vydává toto stanovisko, kterým S O U H L A S Í s věcným řešením návrhu	Zpracovatel a případně prověří vypustí,

Územního plánu Cep pro společné jednání, jehož dokumentace byla zveřejněna na webových stránkách Městského úřadu Třeboň a byla použita jako podklad pro vydání tohoto stanoviska. Toto souhlasné stanovisko je vázáno splněním následující podmínky určené v souladu s ustanovením § 38 lázeňského zákona k ochraně zájmů stanovených tímto zákonem, která se týká uvedení správného názvu limitu využití území: V textové části odůvodnění na str. 71 a v koordinačním výkresu jsou uvedeny dva samostatné limity využití území, a to „ochranné pásmo ložiska peloidu II. stupně“ a „ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně“, jejichž hranice jsou zakresleny v totožné trase. Ve skutečnosti se jedná o jeden limit využití území, a to „ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně“ (obecný název). V tomto případě se jedná konkrétně o „ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů - peloidů lázeňského místa Třeboň“. Tento upřesněný název, který byl použit v pasportech údajů o území sledovaného jevu č. 55 poskytnutý pořizovateli územně analytických podkladů v roce 2008 a v nezměněné podobě i v roce 2016, požaduje Ministerstvo používat i v dokumentaci projednávaného územního plánu. Limit „ochranné pásmo ložiska peloidu II. stupně“ pak požaduje Ministerstvo z dokumentace zcela vypustit nebo zdůvodnit jeho existenci uvedením právního předpisu, na jehož základě byl tento limit stanoven. Odůvodnění V ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů - peloidů lázeňského místa Třeboň, které zasahuje do severozápadní části řešeného území, nenavrhuje projednávaný územní plán žádné zastavitelné plochy ani koridory. Věcné řešení navržené v návrhu Územního plánu Cep pro společné jednání tedy není v rozporu s podmínkami ochrany přírodních léčivých zdrojů vymezenými ve smyslu § 21 odst. 1 lázeňského zákona v návaznosti na místní geologické podmínky výměrem Ministerstva zdravotnictví č.j. LZ/3-2884-1.4.60 ze dne 21.4.1960, kterým byla ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Třeboň stanovena. Podmiňující požadavek Ministerstva na upřesnění názvu ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů v návrhu nového územního plánu je uplatněn z důvodu uvedení názvu limitu do souladu s názvoslovím dle lázeňského zákona a s názvy uvedenými v pasportech údajů o území u sledovaného jevu č. 55. Upřesnění názvu limitu využití území rovněž umožňuje určit jednoznačnou identifikaci opatření na ochranu přírodních léčivých zdrojů, protože v ochranných pásmech přírodních léčivých zdrojů stejného stupně avšak v jiné lokalitě nebo zřídelní struktuře jsou s ohledem na místní geologické podmínky vymezena odlišná ochranná opatření.	nebo zdůvodní existenci předmětného limitu. Data jsou přebírána z ÚAP, která předává Krajský úřad Jihočeského kraje. Jedná se tudíž o nejaktuálnější data. Lze řešit v aktualizaci ÚAP.
---	--

4. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem MO, odbor územ. zájmů Tychonova 1, 160 01 Praha 6	20.08.2020
Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ) Návrh územního plánu Cep K čj. METR 9489/2020 ŠrLu Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR⁴⁴⁾ a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci. <u>Odůvodnění:</u>	RTH Třebotovice bude nahrazeno RTH České Budějovice, dle požadavku dotčeného orgánu.

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD. Pouze žádáme o úpravu textu v ÚPD: „...radiolokačního prostředku RTH Třebotovice“ nahradit textem „...radiolokačního prostředku České Budějovice44 - u tohoto zájmového území MO došlo ke změně názvu - viz ÚAP.	
---	--

5. Agentura ochrany přírody a krajiny, správa CHKO Třeboňsko Valy 121, 379 01 Třeboň	20.08.2020
Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“) na základě doručeného oznámení o konání společného jednání o návrhu Územního plánu Cep, od jeho pořizovatele Městského úřadu Třeboň, odboru výstavby a územního plánování, se sídlem Palackého náměstí 46/II, 379 01 Třeboň, došlého dne 29. 6. 2020 a na základě tohoto společného jednání uskutečněného dne 21. 7. 2020 na Městském úřadě Třeboň, vydává v souladu s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 44a zákona a dále ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), toto stanovisko: Agentura s návrhem Územního plánu Cep (dále jen „ÚP Cep“), zpracovaným společností Projektový Ateliér AD s.r.o. (IČ: 251 94 771), se sídlem Husova 4, 370 01 České Budějovice, autorizovaným architektem Ing. arch. Jaroslavem Dařkem (ČKA 00279), v červnu 2020, který redukuje naddimenzované a dosud nevyužité zastavitelné plochy stejně jako zmenšuje plochu stávajícího zastavěného území obce, čímž dává vyniknout historické stopě sídla v krajině, souhlasí za podmínky úpravy jeho grafické a textové části tak, aby byl i nadále obraz sídla zachován. Agentura tedy předkládá následujících požadavky a připomínky: 1) Agentura požaduje nezahrnutí pozemků p. č. 431/18, 399/1, 607/1 a 1030/244 do zastavěného území obce. <u>Vyhodnocení pořizovatele:</u> Výsledky dohodnutého řešení ze smírného jednání. Zápis ze smírného jednání je součástí spisového materiálu. Na smírném jednání bylo dohodnuto, že pozemek p. č. 431/18 zůstane součástí zastavěného území, tak jak je vymezen v návrhu pro společné jednání. Pozemek p. č. 607/1 zůstane funkčně stejný, stav se změní na návrhovou plochu a pozemek bude mimo zastavěné území. Zároveň na základě nových metodických pokynů z SPÚ došlo ke změně názvu plochy. U pozemku p. č. 1030/244 zůstane grafické znázornění dle návrhu pro společné jednání. V odůvodnění bude doplněno, že v ploše zastavěného území seníku je umožněno pouze obnovení historického seníku. Zpracovatel navrhne textové odůvodnění a pořizovatel pak pošle ke konzultaci dotčenému orgánu k odsouhlasení. Pozemek p. č. 399/1 zůstane, jak je uvedeno v návrhu pro společné jednání. 2) Agentura požaduje nezvětšování zastavitelných ploch Z4 a Z6, které jsou navrženy ve stávajícím platném územním plánu (dále jen „ÚPO“). <u>Vyhodnocení pořizovatele:</u> Na základě dohody na smírném jednání došlo k redukci zastavitelné plochy Z4 v severozápadní části. Podmínka územní studie zůstává. Část pozemku p. č. 869/1 v ploše Z4 bude vymezena jako návrhová plocha ZZ. Plocha Z6 bude upravena, na výměru dle současně platného ÚPO. 3) Agentura požaduje vypuštění nově navržených zastavitelných ploch VZ1, VZ2 a VZ3.	

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle průběhu a výsledků ze smírného jednání, ze kterého je pořízen zápis, který je součástí spisového materiálu došlo k výslednému konsensu, kdy Plocha Z3 zůstane dle návrhu pro společné jednání, Plocha Z1 bude úplně vyřazena z návrhu, Plocha Z2 bude vymezena po pozemek p. č. 431/19 a regulativ u zemědělských staveb týkající se sklonu střechy se změni na min. 30°. Podrobněji v zápisu ze smírného jednání.

4) Agentura požaduje grafické rozlišení zástavby obytných a hospodářských objektů od navazujících zahrad i v části uliční zástavby na východě sídla.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vyhověno požadavku dotčeného orgánu.

5) Agentura požaduje redukovat počet navržených cyklotras.

Vyhodnocení pořizovatele:

Na základě dohody na smírném jednání s orgánem ochrany přírody došlo k revizi a redukci navržených cyklotras.

6) Agentura požaduje graficky zpracovat stávající stromořadí podél cestní sítě, stejně jako návrh nových výsadeb a označit je jako interakční prvky.

Vyhodnocení pořizovatele:

Interakční prvky byly zobrazeny do koordinačního výkresu.

7) Agentura požaduje do podkapitoly Přírodní hodnoty (str. 7) u významných krajinných prvků ze zákona doplnit do závorky „např.“ nebo vypsát všech šest prvků.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dotčenému orgánu se vyhovělo dle požadavků. Do závorky se doplnilo „např.“.

8) Agentura požaduje do kapitoly c) Urbanistické koncepce (str. 8) doplnit odstaveček týkající se charakteru zástavby ve smyslu: „Na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných musí nová zástavba respektovat převládající a ucelenou charakteristickou strukturu a hmotu stávající zástavby. Jako netradiční a nepřipustné je umísťovat sem tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou, typové katalogové domky nebo malometrážní již hotové objekty (mobilní domy, kontejnery, stavební buňky, tzv. tiny houses apod.) či zcela netradiční obydlí jako jsou jurty nebo týpí, které do charakteru venkovské zástavby nezapadají, neboť se hmotově odlišují.“

Vyhodnocení pořizovatele:

Požadavkům dotčeného orgánu bylo vyhověno.

9) Agentura požaduje vypustit z textu týkajícího se cyklostezek (str. 18) doplňková zařízení „půjčovny kol a tábořiště“.

Vyhodnocení pořizovatele:

Požadavkům dotčeného orgánu bylo vyhověno.

10) Agentura doporučuje podkapitolu Definice použitých pojmů (str. 20) přesunout do odůvodnění.

Vyhodnocení pořizovatele:

Po dohodě na smírném jednání zůstane součástí výrokové části, tak jak je uvedeno v návrhu pro společné jednání.

11) Agentura požaduje úpravu regulace v podkapitole Plochy s rozdílným způsobem využití u ploch Smíšené obytné venkovské (str. 23-25) - Přesunout „vodní plochy do 200 m²“ z přípustného využití do podmíněně přípustného využití; u nepřipustného využití vypustit sousloví „sezónní rekreace“ a doplnit „kontejnery, tzv. tiny houses, jurty nebo týpí“. Nebo tento celý výčet uvést před tabulkovou část k nepřipustným fotovoltaickým a větrným elektrárnám; přesunout „výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů“ z nepřipustného využití to podmíněně přípustné využití nebo i do hlavního využití; snížit

výškovou hladinu zástavby na maximálně 8,0 m. Dále je žádoucí vyloučit výstavbu plotů z neprůhledných vysokých neomítaných betonových prefabrikátů.

Vyhodnocení pořizovatele:

Problematika týkající se přesunu vodních ploch byla na základě dohody na smírném jednání ponechána dle návrhu pro společné jednání.

Pojem sezónní rekreace byl nahrazen konkrétním výčtem, dle požadavků dotčeného orgánu.

Z hlediska urbanistické koncepce a struktury sídla a po ujasnění si problematiky s dotčeným orgánem ochrany přírody zůstávají dvoj-domy, řadové domy a bytové domy v nepřípustném využití.

Regulativ výškové hladiny se zvýšil na max. 8,50 m. Podoby plotů se do ÚP zapracovávat nebudou, jednalo by se o přílišnou podrobnost, která územnímu plánu nepřísluší.

12) Agentura na základě výše uvedených zmocnění a v souladu s Metodickým pokynem MŽP, odboru obecné ochrany přírody a krajiny, ve spolupráci s MMR, odborem územního plánování, k uplatňování ust. § 12 odst. 4 zákona, uveřejněného v září 2017 ve Věstníku MŽP částka 9 (dále jen „Metodický pokyn MŽP“), požaduje do relevantní části odůvodnění ÚP Cep uvést následující konstatování: „Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody (Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR) dohodnuty ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.“

Vyhodnocení pořizovatele:

Zapracováno dle požadavku dotčeného orgánu.

13) Na závěr Agentura uvádí pouze poznámky k textové a grafické části, kde došlo ke drobným nesrovnalostem. Jako zkratka pro Ptačí oblast Třeboňsko se používá pouze PO Třeboňsko. Krajinná památková zóna Třeboňská rybniční krajina není oficiálně vyhlášená, její hranice lze však v rámci územního plánu vymezit jako krajinnou hodnotu. V textu je uvedeno, že „Okolo stávajících ploch dopravy, zemědělské výroby, průmyslových areálů a skladování (zejména ve vztahu k obytné zástavbě) jsou vymezována veřejná prostranství pro doplňování liniové a plošné zeleně, která bude mít funkci převážně izolační, ochrannou, protiprachovou a protihlukovou.“ ale v grafice tato zeleň vymezená není. V legendě je vhodné sjednotit názvosloví u vymezené přírodní rezervace a následně u ochranného pásma zvláště chráněného území, kterým je stále pouze přírodní rezervace. Namísto ÚSES a ochrany životního prostředí je vhodnější uvádět ÚSES a ochrana přírody a krajiny. U vymezení II. zóny odstupňované ochrany CHKO chybí cípek v její severozápadní části, což může být dáno i tím, že šrafura nemá obrubu a její hranice nejsou zřetelné. Agentura dále pouze poznamenává, že nově zvolené zkratky funkčních ploch jsou u některých označení nelogické (např. AL, AP, WT).

Vyhodnocení pořizovatele:

Zkratka ptačí oblasti se upravila na PO Třeboňsko. Vymezení krajinné památkové zóny jako hodnoty bude zpracovatelem prověřeno a případně zapracováno. Krajinná památková zóna nemá právní oporu, jedná se zatím jen o návrh, který nebyl nijak vyhlášen.

Veřejná prostranství pro doplňování liniové a plošné zeleně nejsou vidět v grafické části – bude vypuštěno z textové části. Liniová zeleň bude graficky doplněna do koordinačního výkresu jako interakční prvky.

Sjednocení názvosloví bude provedeno. V legendě bude uvedeno přírodní rezervace a ochranné pásmo přírodní rezervace (protože na území Cepu žádné jiné MZCHÚ není, je pouze jedno – Na Ivance).

ÚSES a ochrana životního prostředí – změní se na ÚSES a ochrana přírody a krajiny.

Chybějící cípek u II. zóny v SZ části byl prověřen a je zahrnutý v návrhu pro společné jednání. Grafické znázornění II. zóny CHKO bude mít nově obrubu, aby nedocházelo k nesrovnalostem.

Zvolené zkratky vycházejí s metodiky MMR týkající se standardizace územních plánů. Do budoucna to tak bude u všech územních plánů.

ODŮVODNĚNÍ:

Předložený návrh ÚP Cep na jedné straně redukuje naddimenzované a dosud nevyužité zastavitelné plochy navržené ve stávajícím platném územním plánu obce, stejně jako zmenšuje plochu stávajícího zastavěného

území obce a na straně druhé navrhuje nové zastavitelné plochy nebo stávající rozšiřuje, stejně jako neodůvodněně vymezuje zastavěné území. Agentura velmi vítá redukci jak zastavitelných ploch, tak i zastavěného území, kdy dochází ke zvýraznění historické stopy sídla a jeho obrazu v krajině, a to především vypuštěním zastavitelných ploch a redukcí zastavěného území v prostoru jižních humen a vymezením ploch zahrad a sadů v centrální části sídla. Jelikož jsou však nově navrhované zastavitelné plochy v prostoru severních humen a také došlo k rozšíření plochy zastavěného území, předkládá Agentura požadavky na úpravu tohoto návrhu jak v textové, tak grafické části, které vycházejí ze základních předmětů ochrany CHKO Třeboňsko. Podle ust. § 1 odst. 2 Výnosu Ministerstva kultury ČR č. j. 22 737/79, o zřízení chráněné krajinné oblasti Třeboňsko, je posláním CHKO Třeboňsko mimo jiné ochrana všech hodnot krajiny, jejího vzhledu a jejích typických znaků, přičemž k typickým znakům krajiny náleží i rozmístění a urbanistická skladba sídlišť, kulturní a historické stavby a místní zástavba lidového rázu. Stejně tak je podle ust. § 12 odst. 1 zákona chráněn krajinný ráz daného prostoru, kterým jsou zejména přírodní, kulturní a historické charakteristiky předmětného místa, a to před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Tyto zásahy, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

1) Agentura požaduje nezahrnutí pozemků p. č. 431/18, 399/1, 607/1 a 1030/244 do zastavěného území obce.

Pozemek p. č. 431/18 - rozšířená plocha zastavěného území s funkčním vymezením VZ (výroba zemědělská a lesnická) - oproti stávajícímu platnému ÚPO a v něm vymezené hranici zastavěného území byla plocha ZÚ zvětšena, aniž by došlo k fyzickému zastavění tohoto pozemku. Nově rozšířená plocha VZ navazuje na plochu zemědělské výroby, ale je užívána spíše jako odkladiště různého materiálu. Není zde objektivní důvod vymezovat tento pozemek jako stabilizovanou plochu VZ a zahrnout ji do ZÚ. Historický půdorys sídla Cep - okrouhlíce se zástavbou čtyřstranně plně uzavřených dvorců tzv. „vierkantů“ kolem protáhlé široké návsi s rybníky, později doplněné drobnějšími usedlostmi, kostelíkem a školou v jižní části návsi - je stále patrná díky právě nezastavěným humnům. Prolomením nových zastavitelných ploch do této historické stopy by došlo k narušení nejcennější hodnoty sídla a tímto i k poškození kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu tohoto místa, které můžeme vnímat již od roku 1827, kdy vznikl povinný císařský otisk stabilního katastru.

Jižní část pozemku p. č. 399/1 - rozšířená plocha zastavěného území s funkčním vymezením SV (smíšené obytné venkovské) - oproti stávajícímu platnému ÚPO a v něm vymezené hranici zastavěného území byla plocha ZÚ zvětšena. Fyzický stav plochy sice odpovídá novému vymezení, ale stavby zde postavené byly zřejmě provedeny v rozporu s ÚP. Nový územní plán nemůže sloužit k legalizaci „černých“ staveb.

Pozemek p. č. 607/1 - samostatně vymezené zastavěné území s funkčním využitím PZ (vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně) - tato plocha je ve stávajícím platném ÚPO vymezena jako zastavitelná s funkčním využitím bydlení. Agentura velmi k vítuje nezachování tohoto návrhu, jelikož za dobu platnosti ÚPO (od roku 2006) nedošlo k realizaci bydlení, ale nesouhlasí s vymezením stavu, který neodpovídá skutečnosti. Vymezení hranice zastavěného území včetně funkčního využití PZ neodpovídá skutečnému stavu a užívání pozemku ani zákonnému vymezení (viz ust. § 58 odst. 2 stavebního zákona). Dotčená plocha je součástí rozlehlé pastviny bez dřevin a z urbanistického i funkčního hlediska (plocha je vzdálená od centra sídla cca 1 km a je obklopena lesem a navazujícími pastvinami) je toto vymezení pro fungování obce nelogické. Dochází tak k nekoncepčnímu vymisťování funkce veřejného prostranství z obrysu kompaktního sídla a neodůvodněnému průniku této funkce do volné krajiny.

Pozemek p. č. 1030/244 - samostatně vymezené zastavěné území s funkčním vymezením AL (louky pastviny) - na pozemku sice stojí historický dřevěný seník, který vypovídá o řemeslném umu předchozích generací, ale objekt není evidován v KN. Není žádoucí zde vymezovat ZÚ, když to nevyžaduje ani znění stavebního zákona.

2) Agentura požaduje nezvětšování zastavitelných ploch Z4 a Z6, které jsou navrženy ve stávajícím ÚPO. Plocha Z4 - zastavitelná plocha s funkčním využitím SV (smíšené obytné venkovské) - jedná se o zvětšení zastavitelné plochy převzaté ze stávajícího ÚPO východním a severním směrem. Ačkoliv nový ÚP navrhuje pro tuto rozšířenou plochu zpracování územní studie, Agentura s tímto zvětšením nesouhlasí. Platný ÚPO v této východní části sídla navrhl doplnění uliční zástavby, která byla fyzicky pouze jednostranná, a to nejprve podél pravé a následně podél levé strany silnice tak, že byla zástavba stále koncipována pouze podél silnice, což můžeme vnímat již od roku 1890, kdy vznikla tehdejší katastrální mapa. Nově je plocha Z4 zvětšena tak, že zakládá tzv. druhé pořadí a reálně hrozí i vznik pořadí třetího, neboť se plocha protažená za již existující ulicovou zástavbu ještě více rozšiřuje. Nově tak vzniká nevhodný základ pro nekoncepční a zcela nevhodnou strukturu sídla.

V souvislosti s plochou Z4 přejímanou z platného ÚPO Agentura navrhuje její zmenšení, a to na jejím severozápadním okraji (p. p. č. 431/7), kdy je žádoucí zachovat obraz a strukturu jádra sídla a rozvoj situovat do novější části sídla na jeho východní straně. Na styku původní zástavby historické Okrouhlíce s navrženou zástavbou podél silnice stávajícím ÚPO je žádoucí zmenšit stávající plochu Z4 na úroveň severní hrany pozemku p. č. 396/3, kdy se zástavba původní okrouhlíce opticky zarovná a plynule přejde do struktury nové rozvojové uliční zástavby na východě sídla. Tímto zmenšením lze kompenzovat rozšíření zastavěného území v jižní části pozemku p. č. 399/1 (kde došlo k výstavbě mimo vymezené zastavěné území).

Plocha Z6 - zastavitelná plocha s funkčním využitím SV (smíšené obytné venkovské) - jedná se o zvětšení zastavitelné plochy převzaté ze stávajícího ÚPO západním směrem. Nově tak byla navržena velká plocha, kde by mohly být realizovány dva rozlehlé statky jako je sousední čp. 10. Stávající stavební praxe však ukazuje opačné trendy, kdy se staví pouze drobné obytné objekty bez hospodářského či technického zázemí a se stanovenou regulací minimální výměry stavebního pozemku 800 m² reálně hrozí jeho zastavění 11 rodinnými domy. Agentura tedy požaduje redukci této plochy opět na rozlohu vymezenou ve stávajícím ÚPO, případně nově navrhovanou část funkčně vymezit jako ZZ (zahrad a sady), čímž by byly naplněny i Hlavní cíle rozvoje obce „zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídla s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu“, kdy by došlo k podpoře přirozeného přechodu rozvojových ploch v citlivé lokalitě do okolní krajiny. Dále je také nutno stanovit zákaz výstavby tzv. druhého pořadí, aby zde byl založen spíše uliční charakter zástavby. Vhodné je i vymezit funkční plochu ZZ pod vedením VN a jeho ochranným pásmem, čímž dojde opět k určité redukci plochy a směřování jejího účelného využití. Agentura se dále domnívá, že tato plocha je ideální právě pro výstavbu bytových domů, a to ve formě klasické dvorcové usedlosti, kdy každý trakt / křídlo bude minimálně jednou bytovou jednotkou.

3) Agentura požaduje vypuštění nově navržených zastavitelných ploch VZ1, VZ2 a VZ3.

Plochy VZ1, VZ2 a VZ3 - zastavitelné plochy s funkčním využitím VZ (výroba zemědělská a lesnická) - jedná se o samostatně vymezené zastavitelné plochy v místě severních humen původních zemědělských usedlostí. Ačkoliv jsou tato humna k zemědělským účelům v současnosti využívána (uskladnění balíků slámy, odkládání různého zemědělského materiálu, výstavba dočasných montovaných obloukových hal), není důvod k jejich pevnému začlenění do zastavitelných ploch. Historický půdorys sídla Cep - okrouhlíce se zástavbou čtyřstranně plně uzavřených dvorců tzv. „vierkantů“ kolem protáhlé široké návsi s rybníky, později doplněné drobnějšími usedlostmi, kostelíkem a školou v jižní části návsi - je stále patrná díky právě nezastavěným humnům. Prolomením nových zastavitelných ploch do této historické stopy by došlo k narušení nejceněnější hodnoty sídla a tímto i k poškození kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu tohoto místa, které můžeme vnímat již od roku 1827, kdy vznikl povinný císařský otisk stabilního katastru. I sám územní plán v úvodní kapitole Zásady celkové koncepce rozvoje území obce deklaruje zajištění efektivního využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, přičemž zajistit nezastavování historických humen by měla být jeho prioritou.

4) Agentura požaduje grafické rozlišení zástavby obytných a hospodářských objektů od navazujících zahrad i v části uliční zástavby na východě sídla.

Pozemky p. č. 604/2-604/9, 604/14-604/17 a 604/27 je žádoucí s ohledem na zachování stávající struktury a stopy zástavby ve východní části sídla, kterou tvoří stávající jednostranná zástavba podél silnice, vymezit jako plochy ZZ (zahrad a sady) a oddělit tak novou rozvojovou plochu Z5 od uliční zástavby. Grafickým vymezením zahrad ve stávajícím zastavěném území vzniknou dvě jasně oddělené části sídla a zvýrazní se tak stávající struktura, která je patrná již z map z roku 1934.

5) Agentura požaduje redukovat počet navržených cyklotras.

Rozsah navržených cyklotras je příliš rozsáhlý a v některých místech se může cyklistický provoz dostávat do konfliktu se zájmy ochrany přírody, např. rušením živočichů v dosud klidových územích, na území Ptačí oblasti Třeboňsko atd. Agentura upozorňuje na skutečnost, že podle nařízení vlády č. 680/2004 Sb., kterým se vymezuje Ptačí oblast Třeboňsko, lze podle ust. § 3 odst. 1 písm. h) vytyčovat nové cyklistické a turistické trasy jen se souhlasem orgánu ochrany přírody. Předložený návrh cyklotras je proto brán jen jako koncepční podnět územního plánu, pro vytyčení konkrétní trasy je nutno požádat Agenturu o souhlas podle citovaného ustanovení nařízení vlády. Agentura však v zájmu snížení potenciálních konfliktů požaduje návrh cyklotras v návrhu ÚP již nyní redukovat na trasy, které vedou po hlavních lesních a jiných účelových komunikacích se zpevněným povrchem, a nikoliv po lesních cestách nižšího významu. Přednost by měly mít stávající cyklistické značené trasy a trasa Cyklistické naučené stezky Okolo Třeboně. Agentura může pro úpravu počtu tras předložit (před dokončením ÚP) návrh redukce cyklotras odvozený z připravovaného materiálu zahrnujícího celou CHKO Třeboňsko. Agentura upozorňuje, že návrh cyklotras v ÚP zároveň neznamená automatickou možnost budování cyklostezek jako dopravních staveb.

6) Agentura požaduje graficky zpracovat stávající stromořadí podél čestní sítě, stejně jako návrh nových výsadeb a označit je jako interakční prvky.

Ačkoliv jsou jako jedna z přírodních hodnot v textu ÚP Cep uváděny rozptýlené skupiny různověkých dřevin podél cest kolem humen nebo listnatá stromořadí podél komunikací, nejsou tyto zakresleny v grafické části ÚP. Liniové dřeviny doprovázející silnice a cesty představují prostorové dělicí prvky, které velkou měrou napomáhají k harmonickému měřítku a vztahům v krajině, neboť vyvažují civilizační zásahy člověka v podobně frekventovaných komunikací přírodní složkou, která je v zemědělsky využívané krajině často prvkem jediným. Stávající stromořadí je tedy žádoucí zakreslit do grafické části ÚP a označit je jako interakční prvky. Nově je žádoucí také založit minimálně jednostranné stromořadí např. podél cesty vedoucí k Cepské myslivně a naplnit tak její název „První alej“ (v ÚP lze tento záměr zakotvit zákresem „nefunkčního“ červeného IP). Územní plán navrhuje celkem hustou síť cyklostezek, jejichž část je vedena po cestách zemědělskou krajinou, které nejsou lemovány stromořadím. Toto je pro jejich uživatele určitý diskomfort a tyto stezky by měly být v budoucnu osázeny listnatými dřevinami, aby zde časem byl i blahodárný stín. I sám územní plán v úvodní kapitole Zásady celkové koncepce rozvoje území obce deklaruje uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků.

7) Agentura požaduje do podkapitoly Přírodní hodnoty (str. 7) u významných krajinných prvků ze zákona doplnit do závorky „např.“ nebo vypsát všech šest prvků.

Významné krajinné prvky ze zákona jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a na správním území Cepu se jejich převážná většina vyskytuje, proto musejí být všechny uvedeny, nebo musí být uvedeno např. a jen část výčtu.

8) Agentura požaduje do kapitoly c) Urbanistické koncepce (str. 8) doplnit odstavce týkající se charakteru zástavby ve smyslu: „Na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných musí nová zástavba respektovat převládající a ucelenou charakteristickou strukturu a hmotu stávající zástavby. Jako netradiční a nepřipustné je umisťovat sem tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou, typové katalogové domky nebo malometrážní již hotové objekty (mobilní domy, kontejnery, stavební buňky, tzv. tiny houses apod.) či zcela netradiční obydlí jako jsou jurty nebo týpí, které do charakteru venkovské zástavby nezapadají, neboť se hmotově odlišují.“

Na základě mnohých dotazů od stavebníků k umístění jednoduchých a malometrážních objektů jak pro rekreaci, tak i pro trvalé bydlení, považuje Agentura za nutné ukotvit informaci o nemožnosti realizace takovýchto objektů již v územním plánu.

9) Agentura požaduje vypustit z textu týkajícího se cyklostezek (str. 18) doplňková zařízení „půjčovny kol a tábořiště“.

Na půjčovny kol ve volné krajině se pohlíží jako na činnosti, pro kterou je vyžadován souhlas k činností a zásahům vymezeným v bližších ochranných podmínkách zvláště chráněných území (podle ust. § 2 odst. 2 písm. c) Výnosu Ministerstva kultury ČR č. j. 22 737/79, o zřízení chráněné krajinné oblasti Třeboňsko) a táboření je na celém území CHKO zakázáno (viz ust. § 26 odst. 1 písm. b).

10) Agentura doporučuje podkapitolu Definice použitých pojmů (str. 20) přesunout do odůvodnění.

Agentura se obává toho, že může dojít k situaci, že žadatel špatně pochopí obsah ÚP a z předložené definice vyvodí, že lze na území obce Cep umístit mobilheim, přičemž tento výrobek plní funkci stavby patří k objektům, které jsou na území CHKO Třeboňsko velmi problematické. Dále Agentura upozorňuje, že ve výčtu se opakuje Vedlejší samozásobitelské hospodářství.

11) Agentura požaduje úpravu regulace v podkapitole Plochy s rozdílným způsobem využití u ploch Smíšené obytné venkovské (str. 23-25).

U nepřipustného využití vypustit sousloví „sezónní rekreace“ a doplnit „kontejnery, tzv. tiny houses, jurty nebo týpí“. Jelikož panuje zájem o umisťování srubů, zahradních chat, stavební buněk apod. nejen pro sezónní rekreaci ale i pro trvalé bydlení, je žádoucí toto nepřipustné využití přenést i na regulaci staveb pro bydlení. Stejně tak je žádoucí daný výčet rozšířit o nově se objevující trendy v bydlení. Vhodné je i tento celý výčet přesunout před tabulkovou část k nepřipustným fotovoltaickým a větrným elektrárnám.

Přesunout „výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů“ z nepřipustného využití do podmíněně přípustného využití nebo i do hlavního využití. Agentura je toho názoru, že v rámci zachování charakteru zástavby klasických dvorcových usedlostí je naopak žádoucí iniciovat výstavbu bytových domů ve formě těchto rozlehlých přízemních staveb, kdy každý trakt / křídlo bude minimálně jednou bytovou jednotkou.

Snížit výškovou hladinu zástavby na maximálně 8,0 m. Současná stavební praxe dokazuje, že při dodržení konceptu přízemního objektu s podsklepením pod terénem a obytným podkrovím včetně nadezdívek nepřesáhne hřeben výšku 8,00 m. Z hlediska dodržení stávající převládající výškové hladiny přízemní zástavby je limit 8,00 m adekvátní i plně dostačující.

Vyloučení výstavby plotů z neprůhledných vysokých neomítaných betonových prefabrikátů povede k zamezení provádění optických bariér, které ve venkovském prostoru nikdy nebyly.

12) Agentura v souladu s Metodickým pokynem MŽP požaduje do relevantní části odůvodnění ÚP Cep uvést konstatování o nedohodnutí podmínek ochrany krajinného rázu. Agentura konstatuje, že ve výroku návrhu ÚP Cep nejsou u ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny žádné podmínky prostorového uspořádání a ačkoliv je v tomto stanovisku požadováno vymezení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, trvá Agentura preventivně na deklaraci, že nedošlo k dohodě ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona. Nadále tedy budou jednotlivé záměry na území CHKO Třeboňsko Agenturou v souladu s ust. § 12 odst. 1 a 2 zákona z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz individuálně posuzovány.

NESOUHLASNÁ STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ:

1. Krajský úřad pro Jihočeský kraj, OZZL, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITIES U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	18.08.2020
Stanovisko k návrhu územního plánu Cep z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zákon) posoudil výše uvedený návrh územního plánu a v souladu s ustanovením § 5 odst.2 zákona vydává toto stanovisko, kterým nesouhlasí s návrhem územního plánu Cep. Orgán ochrany ZPF na základě vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu a odůvodnění návrhu jako celku hodnotil předložený návrh ÚP především z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona. Obsahem hodnocení byly lokality pro bydlení Z4, Z5, Z6 se zábořem ZPF 7,46 ha, zemědělskou výrobu Z1, Z2, Z3 v rozsahu záboru ZPF 2,19 ha, dopravu Z4, Z5 s velikostí záboru ZPF 0,18 ha a plocha zahrad Z4 se zábořem ZPF 0,19 ha. Po celkovém posouzení byly negativně vyhodnoceny následující lokality: Plocha Z5 - pro bydlení velikosti 3,07 ha, vzhledem k demografickému vývoji v obci a k tempu výstavby v minulých letech byla plocha vyhodnocena z hlediska velikosti záboru ZPF dle § 4 zákona a pro období platnosti územního plánu jako předimenzovaná. Navrhujeme ještě jednou zvážit využitelnost a prokazatelnou potřebnost této zastavitelné plochy a požadujeme její redukci příp. zařazení do ploch rezerv. Plocha Z6 - pro bydlení o velikosti záboru 0,44 ha na produkčních půdách zařazených do III. tříd ochrany, požadavek na rozšíření původní nevyužité plochy nelze, vzhledem k rozsahu navrhovaného záboru pro stejný účel (7,46 ha), odůvodnit jako nezbytný dle § 4 zákona, její velikost požadujeme upravit na úroveň původního územního plánu. Plocha Z2 - pro zemědělskou výrobu o velikosti záboru 1,38 ha, s ohledem na velikost ostatních navržených rozvojových ploch pro stejný účel požadujeme podrobně odůvodnit, že se jedná o nezbytný rozsah záboru dle § 4 zákona, příp. plochu redukovat. Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu vzhledem k výše uvedeným skutečnostem žádá pořizovatele ÚP o zajištění úpravy návrhu ve smyslu výše uvedeném.	S dotčeným orgánem byl nesouhlas řešen na smírném jednání, na němž se zúčastnění dohodli na řešení. Ze smírného jednání byl pořízen zápis, který je součástí spisového materiálu. Zároveň byla na základě dohody na smírném jednání s dotčeným orgánem ochrany ZPF podepsána dohoda. Tato dohoda je vedena pod č. j. METR 15182/2021 ŠrLu ze dne 05.10.2021. Výše uvedená dohoda je též současně uvedena v odůvodnění níže.

Po provedené úpravě bude návrh znovu posouzen a ve smyslu § 5 odst. 2 zákona bude vydáno stanovisko.

SOUHLASNÉ ZÁVÁZNÉ STANOVISKO DOTČENÉHO ORGÁNU (po uzavření dohody)

1. Krajský úřad pro Jihočeský kraj, OZZL, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA
a CITIES
U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice

30.11.2021

Stanovisko k upravenému návrhu územního plánu Cep z hlediska zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zákon) po seznámení s výše uvedeným návrhem územního plánu vydává ve smyslu § 5 odst. 2 zákona toto stanovisko, kterým

souhlasí
s návrhem územního plánu Cep

v rozsahu předpokládaného záboru 6,53 ha zemědělské půdy.

Funkční využití ploch

Funkční využití	Plocha ZPF v ha
Plocha smíšená obytná	4,00
Plochy zeleně – zahrady, sady	0,67
Plochy zeleně - parky	0,90
Plochy výroby zemědělské a lesnické	0,86
Plochy dopravní infrastruktury	0,10
Celkem	6,53

Odnětí půdy ze ZPF podle tříd ochrany ZPF (v ha):

Třída ochrany					Celkem v ha
I.	II.	III.	IV.	V.	
0	0	0,62	5,91	0	6,53

Návrh územního plánu Cep řeší komplexní rozvoj celého jeho správního území. K návrhu ÚP Cep bylo po společném projednání návrhu vydáno zdejší orgánem ochrany ZPF dne 18.8.2020 pod č.j. KUJCK 99341/2020 nesouhlasné stanovisko. Na základě nesouhlasného stanoviska byl návrh po dohodě upraven. Při úpravě návrhu byly respektovány obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona. Došlo k redukci zastavitelných ploch, a tím ke snížení záboru zemědělské půdy.

Rozvojové plochy jsou vhodně situovány do stávajících proluk či v návaznosti na zastavěné území. Zastavěné území je zcela využito a neumožňuje další výstavbu. Zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro smíšené venkovské bydlení s oddělenými plochami zahrad (viz plochy zeleně). Jejich umístění nepřiměřeně nenarušuje hospodaření na okolních zemědělských pozemcích. Dále návrh umožňuje současně i rozvoj zemědělské výroby a dopravní infrastruktury. Nejsou vymezovány žádné plochy ve volné krajině. Většina rozvojových ploch je převzata z původního územního plánu.

Rozvojové plochy jsou navrženy s ohledem na minimální zábor zemědělské půdy a jsou situovány převážně na zemědělských půdách se středním a nízkým stupněm ochrany. Předpokládaný zábor půdy v rozsahu cca 6,53ha zasahuje zemědělskou půdu zařazenou dle bonitace půdních ekologických jednotek do III. a IV. třídy ochrany. K zásahu do nejkvalitnější zemědělské půdy nedochází.

Zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby byly snadno dostupné z místního komunikačního systému, a lze u nich předpokládat dobré napojení na stávající inženýrské sítě. Návrhem zůstává zachována kompaktnost sídla, zabraňuje tak vzniku zbytkových ztíženě obhospodařovatelných ploch, zároveň jsou minimalizovány nevhodné zásahy do organizace ZPF.

Po posouzení předložené dokumentace může orgán ochrany ZPF konstatovat, že její zpracovatel respektoval zásady plošné ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a při pořizování územně plánovací dokumentace dodržoval ustanovení § 5 zákona. V návrhu územního plánu jsou vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení

na ZPF v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Lze předpokládat, že návrhem zastavitelných ploch nebude narušena celková organizace a využití ZPF, odtokové poměry ani cestní síť. Orgán ochrany ZPF je považuje za přiměřené velikosti, významu a předpokládanému vývoji obce. V řešeném území jsou realizovány odvodňovací systémy. Dojde-li při realizované výstavbě k zásahům do meliorovaných pozemků, nesmí být tento drenážní systém narušen v jeho funkčnosti.

Po celkovém zhodnocení návrhu lze konstatovat, že předložený návrh územního plánu respektuje obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a není v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona.

Tento souhlas nenahrazuje souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona.

STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU

1. Krajský úřad pro Jihočeský kraj, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	16.10.2020
Stanovisko krajského úřadu k návrhu Územního plánu Cep Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), obdržel žádost Městského úřadu Třeboň o vydání stanoviska k návrhu Územního plánu Cep podle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). K žádosti byly v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona přiloženy kopie stanovisek, připomínek a výsledků konzultací. Krajský úřad vydává na základě § 50 odst. 7 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu Územního plánu Cep, v němž posoudil návrh Územního plánu Cep z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce. Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že návrh Územního plánu Cep a) není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění (dále jen „PÚR“), neboť přestože správním územím obce prochází záměr P15 – koridor VTL plynovodu Mozart, tak tento koridor, stanovený článkem (160d) PÚR nebyl ze strany Ministerstva průmyslu a obchodu ani oprávněného investora dosud prověřen – není tedy naplněn požadavek tohoto článku PÚR „Prověřit účelnost a reálnost rozvojového záměru“. V rámci pořizované Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje není uvažováno po dohodě s Ministerstvem průmyslu a obchodu o jeho vymezení v této dokumentaci, naopak bude pravděpodobně přímo z PÚR vypuštěn, neboť byl uplatněn požadavek na jeho vypuštění. Obecné priority PÚR jsou návrhem respektovány, b) není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (dále jen „ZÚR“), neboť upřesňuje záměr dopravní infrastruktury D10/4 Silnice I/24, úsek D10/4 Suchdol nad Lužnicí – Tušův a záměr D15 Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice, upřesňuje územní systém ekologické stability nadmístního významu - regionální biocentra RBC565 Cep a RBC561 Lužnice pod Suchdolem, regionální biokoridory RBK70 Červené blato – Cep a RBK69 Cep – Hrádeček, a dále nadregionální biokoridor NBK168 Stará řeka – Červené blato – hranice ČR a NBK167 Stará řeka – hranice ČR, respektuje podmínky stanovené pro specifickou oblast N-SOB2 Třeboňsko – Novohradsko a podmínky určené pro krajinu rybníční a lesoplní a další obecné požadavky ZÚR, c) koliduje z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousední obce Majdalena, neboť není zajištěna návaznost regionálního biokoridoru RBK 69 Cep - Hrádeček , upřesněného v návrhu Územního plánu Cep pod ozn. LCRK 2 Na Střední stoce, s touto obcí. U obcí Hamr, Suchdol nad Lužnicí a Jílovce je návrh Územního plánu Cep v souladu z hlediska širších územních vztahů, obec Hrachoviště	V návrhu pro veřejné projednání byla kolize napravena a nadřízeným orgánem později odsouhlasena.

nemá platnou územně plánovací dokumentaci. Ohledně návaznosti z hlediska územního systému ekologické stability krajský úřad doporučuje prověřit existenci lokálního biocentra „LBC 8 Pískovna LČR Cep“ u správní hranice s obcí Majdalena.

Krajskému úřadu byl dne 16. 10. 2020 doručen v elektronické podobě též pokyn pořizovatele, v němž pořizovatel výše vytýkaný nedostatek z hlediska zájmů hájených krajským úřadem řádně popsal a svým pokynem zajistí u projektanta návrhu územního plánu Cep jeho nápravu. S ohledem na řádné vyhodnocení pořizovatele ve výše popsané oblasti a s odkazem na § 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, krajský úřad souhlasí se zahájením řízení o Územním plánu Cep podle §§ 51 až 53 stavebního zákona za podmínky, že pokyn pořizovatele v oblasti zájmů hájených krajským úřadem bude ze strany projektanta plně dodržen a dojde před zahájením uvedeného řízení k přepracování návrhu Územního plánu Cep dle tohoto pokynu.



DOHODA S ORGÁNEM OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

**Dohoda pořizovatele – Městský úřad Třeboň, odbor ÚPaSR, odd. ÚP
s
orgánem ochrany ZPF - Krajský úřad Jihočeského kraje,
odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví,
oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITIES**

o návrhu Územního plánu Cep ve fázi po společném jednání

Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (*dále jen „pořizovatel“*) v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „stavební zákon“*), pořizuje Územní plán Cep (*dále jen „ÚP Cep“*). V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel svolal společné jednání o návrhu ÚP Cep, které se konalo 21.07.2020 na Městském úřadu Třeboň. V rámci společného jednání bylo pořizovateli doručeno nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany ZPF (pod č. j. OZZL 81581/2020/jikul SO, ze dne 18.08.2020), v němž dotčený orgán nesouhlasí s návrhem zastavitelných ploch Z2, Z5 a Z6. Své stanovisko opíral dotčený orgán o § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 14.04.2021 proběhlo smírné jednání, na kterém bylo dohodnuto níže uvedené řešení. Následně byla s dotčeným orgánem konzultována upravená verze, konkrétně verze z 06/2021.

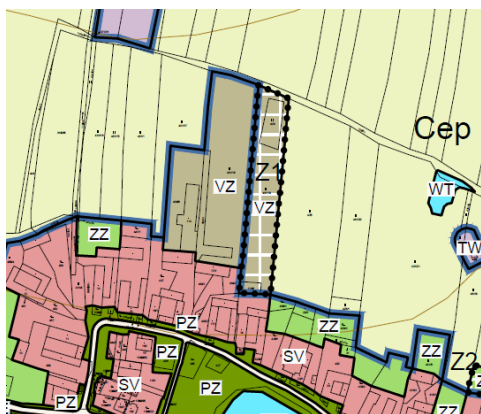
Dohodnuté řešení nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu:

1) Zastavitelná plocha Z2

Výsledek ze smírného jednání:

Po rozsáhlé diskuzi na smírném jednání se došlo ke konsensu mezi pořizovatelem, obcí, zpracovatelem a dotčenými orgány (orgán ochrany ZPF a orgán ochrany přírody a krajiny – CHKO Třeboňsko) s výsledkem, že plocha Z2 bude vymezena po pozemek p. č. 431/19 (dle obrazové přílohy níže) a regulativ u zemědělských staveb týkající se sklonu střech se změní na min. 30°.

Pozn.: V návrhu pro veřejné projednání je zastavitelná plocha označována indexem Z1.

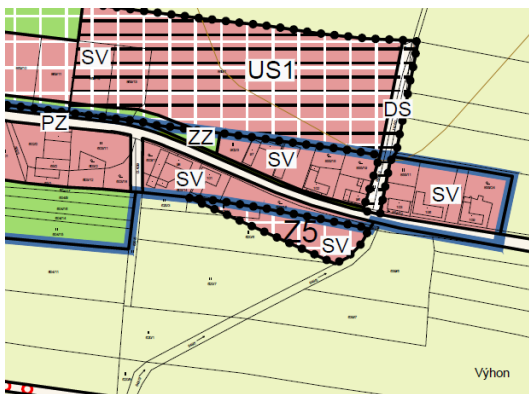


Odůvodnění plochy z hlediska záboru ZPF je podrobně vyhodnoceno na str. 82 a 84 v textové části odůvodnění návrhu ÚP Cep pro veřejné projednání.

2) Zastavitelná plocha Z5

Výsledek ze smírného jednání:

Plocha Z5 bude z návrhu vypuštěna. Dotčené orgány jsou ochotny se vyjádřit k návrhu zastavitelné plochy v návaznosti na ulicovou zástavbu. Bude zaslán návrh pro odsouhlasení/zamítnutí dotčenými orgány. Návrh byl dotčeným orgánům zaslán a odsouhlasen (viz obrazová příloha níže).

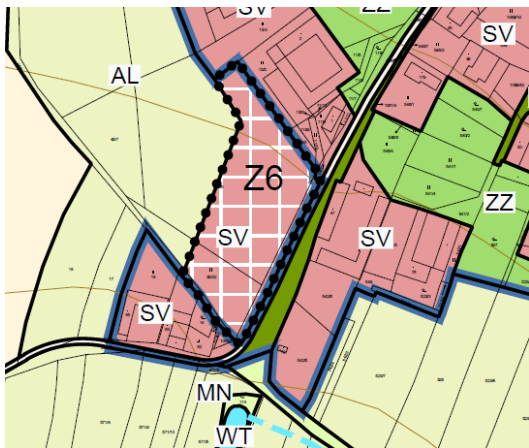


Odůvodnění plochy z hlediska záboru ZPF je podrobně vyhodnoceno na str. 82 a 86 v textové části odůvodnění návrhu ÚP Cep pro veřejné projednání.

3) Zastavitelná plocha Z6

Výsledek ze smírného jednání:

Plocha Z6 bude upravena na současnou výměru v územním plánu obce Cep z roku 2006. Rozšíření bude vypuštěno (viz obrazová příloha níže).



Odůvodnění plochy z hlediska záboru ZPF je podrobně vyhodnoceno na str. 81 a 86 v textové části odůvodnění návrhu ÚP Cep pro veřejné projednání.

Dne 05.11.2021 byla doručena pořizovateli potvrzená (podepsaná) dohoda orgánem ochrany zemědělského

půdního fondu.

**STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ
(dle § 52 stavebního zákona)**

DOTČENÉ ORGÁNY BEZ POŽADAVKŮ

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Na Františku 32, 110 15 Praha 1	11.01.2022
Stanovisko k návrhu Územního plánu Cep pro veřejné projednání ZÁVAZNÁ ČÁST Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem ÚP Cep souhlasíme. ODŮVODNĚNÍ Změny, k nimž došlo od společného jednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na území obce. Také v návrhu pro veřejné projednání respektuje územní plán výhradní ložiska štěrkopísků č. 3153800 Cep 2 a č. 3010500 Suchdol nad Lužnicí, dobývací prostory č. 70913 Cep II, č. 70639 Cep a č. 70978 Cep I i chráněná ložisková území (CHLÚ) č. 01050000 Suchdol nad Lužnicí, č. 15380001 Cep I či č. 15380002 Cep II, pokrývající východní část katastru, a nenavrhuje sem žádné zastavitelné plochy. Pouze přes CHLÚ Suchdol nad Lužnicí jsou vedeny koridor silniční dopravy CPZ D10/4 a koridor cyklostezky CPU-D1. Proto zde připomínáme povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ při územním řízení.	
2. Krajský úřad Jihočeského kraje – OZZL, odd. ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000 U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	09.02.2022
Stanovisko k návrhu ÚP - Cep Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí. Krajský úřad obdržel dne 4. 1. 2022 pozvánku k veřejnému projednání návrhu územního plánu Cep (dále též „ÚP“). Krajský úřad – Jihočeský kraj po posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny, sděluje následující: [1] - Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny Řešené území se celé nachází na území chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Třeboňsko, kde zdejší orgán ochrany přírody není věcně, ani místně příslušný, protože na území CHKO, a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území vykonávají státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 78 odst. 1. zákona o ochraně přírody a krajiny správa CHKO, v tomto případě Správa CHKO Třeboňsko. [2] - Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny Řešené území se celé nachází na území chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Třeboňsko, kde zdejší orgán ochrany přírody není věcně, ani místně příslušný, protože na území CHKO, a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území vykonávají státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 78 odst. 1. zákona o ochraně přírody a krajiny správa CHKO, v tomto případě Správa CHKO Třeboňsko. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.	

Stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví k návrhu územního plánu Cep pro veřejné projednání.

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále také „KHS Jč kraje“) jako orgán ochrany veřejného zdraví, místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „s. ř.“), a jako dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 149 správního řádu a ve spojení s § 52, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

stanovisko (vyjádření):

S návrhem územního plánu Cep pro veřejné projednání předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 04. 01. 2022 žadatelem Městským úřadem Třeboň, Odborem územního plánování a stavebního řádu, Oddělením územního plánování, se sídlem Palackého náměstí 46/II, Třeboň, 379 01 (dále jen „žadatel“), jako podkladem k vydání stanoviska

s e s o u h l a s í.

Odůvodnění:

Žadatel podal KHS Jč kraje dne 04. 01. 2022 oznámení konání veřejného projednání o návrhu územního plánu Cep dne 09. 02. 2022.

Obec Cep leží v Jihočeském kraji cca 13 km jižně od města Třeboň, do jehož působnosti také spadá. Obec se rozhodla pořídit nový územní plán zejména z důvodu zastaralosti současně platného územního plánu, který byl vydán obecně závaznou vyhláškou obce Cep, která je v účinnosti ode dne 29.05.2006.

Pro rozvoj bydlení jsou navrženy dostatečně dimenzované plochy. V nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství. Nové návrhy pro výstavbu jsou situované ve východní části sídla Cep, čímž dojde k ucelení zastavěného území. Potřeba rozšíření nabídky pracovních míst je řešena návrhem ploch pro podnikatelské aktivity (zemědělská výroba, řemeslná výroba, skladování, služby). V severní části sídla jsou navrženy záměry v nezbytném rozsahu pro rozvoj zemědělské výroby. Správním územím obce prochází silnice I. třídy – I/24, III. třídy – III/1501 a železniční trať.

Vymezení zastavitelných ploch:

Lokalita Z1, Z3: Plocha výroby zemědělské a lesnické (VZ) – v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území, obsluha území z místní komunikace. Limity využití území – zohlednit vodovod. Tyto lokality rozvíjejí soukromé podnikání v primárním sektoru – rozvoj zemědělské výroby. Na navržených plochách nebudou vznikat žádné velké zemědělské areály. Vymezené plochy zemědělské výroby jsou od stávající zóny bydlení (z jižní strany) odděleny objekty stodol či vzrostlou zelení na ploše zahrad.

Lokalita Z2: Plocha zeleň – zahrady a sady (ZZ) – v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území, obsluha území přes plochu SV.

Lokalita Z4: Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS), plocha zeleň – zahrady a sady (ZZ) – ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Obsluha území – část lokality bude obsloužena samostatnými sjezdy ze silnice III. třídy, přes plochu zeleň – zahrady a sady (ZZ), severozápadní část lokality bude obsloužena z navržené plochy silniční (DS), obsluha východní části lokality bude prověřena územní studií ÚS1. Limity využití území – zohlednit vodovod, kanalizaci, návrh cyklotrasy, zvýšenou hygienickou zátěž hlukem, OP silnice, cyklotrasu. Řešení vychází ze zpracované změny č. 1 ÚPO Cep, zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Lokalita je již rozparcelovaná a na několika parcelách již probíhá výstavba.

Lokalita Z5: Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha rozšiřuje stávající plochy a umožňuje výstavbu z jižní části silnice III. třídy. Obsluha území – pouze přes pozemek p.č. 603/16 a ze silnice III. třídy vedoucí na Suchdol nad Lužnicí. Limity využití území – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hlukem, OP silnice. Lokalita se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Lokalita Z6: Plocha smíšená obytná venkovská (SV) – v jihozápadní části obce Cep, navazuje na zastavěné území. Obsluha území – z místní komunikace. Limity využití území – zohlednit el. vedení včetně ochranného pásma. Lokalita se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Lokalita Z7: Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS) – v jihovýchodní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha je určena pro umístění 1 objektu pro bydlení. Obsluha území – z místní komunikace. Limity využití území – zohlednit návrh cyklotrasy, telekomunikační kabel.

Lokalita Z8: Plocha zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZU) – východě od sídla Cep, obsluha území – ze silnice III. třídy. Limity využití území – zohlednit vzdálenost 50 m od kraje lesa, EVL Cepská pískovna.

Společné limity využití území pro navrhované plochy: zohlednit území s archeologickými nálezy a OP radiolokačního prostředku RTH České Budějovice a území Ministerstva obrany.

V rámci koncepce dopravní infrastruktury jsou územním plánem navrženy tyto dopravní koridory:

Dopravní koridor nadmístního významu: CPZ-D10/4: Silnice I/24 – úsek Suchdol nad Lužnicí – Tuš. Dopravní koridor je vymezen v jihovýchodním cípu správního území. Přeložení stávající silnice na východ od železnice a vedení s touto železnicí v souběhu. Šíře koridoru je cca 40 m. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Navržená silniční síť uvnitř sídla Cep (plochy silniční DS): Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. Hlavní rozvojové lokality (Z4 a Z5) budou napojeny z nových místních komunikací, které je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.

Územně stabilizovaná silniční síť: Silnice III/1501 (Hrachoviště – Majdalena). Okolí průtahu silnicí obcí je doporučeno doplnit alespoň jednostranným chodníkem.

Železniční doprava: CPZ-D15: Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice. Železniční koridor je vymezen pro elektrizaci stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice. Koridor navazuje na k.ú. Majdalena a k.ú. Suchdol nad Lužnicí.

Dle Odůvodnění ÚP cit.: „*Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.*

V plochách v blízkosti silnic I. a III. třídy, železnice a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Pro plochy smíšené obytné venkovské (jejichž součástí je podnikání a služby), pro plochy občanského vybavení, plochy výroby zemědělské a lesnické, plochy technické infrastruktury, stavby pro sport platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.“

Územní plán Cep respektuje Politiku územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací a je s ní v souladu. Řešení ÚP Cep je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací. Většina ploch změn byla do ÚP Cep převzata z předchozích ÚPD a zároveň byly některé plochy přidány. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny hospodárně a účelně, neboť zastavěné území je ze 100 % využito a neumožňuje další výstavbu.

Vzhledem k novelizaci zákona č. 258/2000 Sb. KHS Jč kraje upozorňuje, že v úrovni následné etapy povolovacího – např. územního řízení je mj. nově nutné, aby žadatel – stavebník dle § 77 odst. 2 až 4 zákona č. 258/2000 Sb. u plochy s možným negativním ovlivněním hlukem blíže specifikoval hlukovou zátěž dané plochy ve vztahu k zamýšlené chráněné stavbě a předem prokázal splnění hygienických limitů hluku v dané lokalitě měřením nebo hlukovou studií a případně i na své náklady realizoval účinná protihluková opatření. Obdobně je nutné dodržet tento výše uvedený postup při navrhování nových ploch se zdroji hluku, resp. při umísťování dalších podnikatelských objektů a hlučných aktivit do hlukově chráněných ploch či jejich blízkosti a prokázat akustickou studií splnění hygienických limitů hluku v hlukově chráněných prostorech, resp. již na hranici sousedící plochy pro plánovanou budoucí hlukově chráněnou zástavbu.

KHS Jč kraje posoudila předložený návrh v části týkající se ochrany veřejného zdraví v souladu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb. a nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Přes navrhovanou plochu Z6 prochází el. vedení, proto musí být důsledně respektována a dodržována všechna pro řešené území v úvahu připadající ustanovení § 46 "Ochranná pásma" zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, ve znění pozdějších předpisů. Ochranná pásma elektrizační soustavy jsou stanovena mimo jiné k ochraně života a zdraví osob.

KHS Jč kraje upozorňuje, že nedílnou součástí navazujících řízení musí být vyhodnocení souladu záměrů s požadavky vyplývajících z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud nebude v následných povolovacích procesech doloženo, že hluk z provozu navržených záměrů – staveb bude splňovat požadavky vyplývající z § 30 a zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a tedy, že budou dodrženy hygienické limity hluku, nevydává KHS Jč kraje k záměrům – stavbám souhlasné závazné stanovisko.

Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajících ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

1. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň	13.01.2022
Vyjádření a stanovisko k projednání o návrhu Územního plánu Cep Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, obdržel od Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň, žádost o vyjádření a stanovisko k projednání o návrhu Územního plánu Cep. Pořizovatelem je Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy životního prostředí, vydává k předloženému návrhu toto stanovisko a vyjádření: 1. Podle § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech: Z hlediska zájmů chráněných zákonem o odpadech nemáme k návrhu ÚP Cep připomínek. Pouze upozorňujeme, že textová část odkazuje na již neplatný zákon č. 185/2001 Sb., který nahradil od 01.01.2021 zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech včetně prováděcích vyhlášek. 2. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Požadavky vodoprávního úřadu uvedené ve vyjádření č.j. METR 5706/2019 - 210 HrBo ze dne 10.05.2019 byly zapracovány do nového návrhu územního plánu. Vzhledem k této skutečnosti nemáme k návrhu ÚP Cep žádné připomínky. 3. Podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je na území CHKO Třeboňsko Agentura ochrany přírody a krajiny - regionální pracoviště Jižní Čechy, oddělení Správa CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň. 4. Podle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále ZPF), ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je KÚ Jihočeského kraje, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice. 5. Podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů: Plocha Z8 je navržena v ochranném pásmu lesa. Umísťování přípustných staveb v této ploše je podmíněno vzdáleností větší jak 25 m od okraje lesa, proto dále bez připomínek. 6. Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem ochrany ovzduší k vydání stanoviska podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování je Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.	- bude upraveno
2. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského Hřímálého 2730/11, 301 00 Plzeň	27.01.2022
Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), s o u h l a s n é s t a n o v i s k o s p o d m í n k o u k návrhu Územního plánu Cep Podmínka:	- je v dostatečné míře uvedeno

1. Do textové části návrhu Územního plánu Cep doplnit údaje k dobývacím prostorům (dále jen DP) „Cep“, „Cep I“ a „Cep II“ a chráněným ložiskovým územím (dále jen CHLÚ) „Suchdol nad Lužnicí“ a „Cep I“, včetně omezení z těchto titulů plynoucích. O D Ů V O D N Ě N Í : OBÚ, na základě obdržení oznámení a výzvy dle § 52 stavebního zákona, přezkoumal předložený návrh Územního plánu Cep (dále jen „ÚP“) a vyhodnotil jeho vliv na ochranu a využití nerostného bohatství. OBÚ při tom konstatoval, že v mapové části ÚP jsou v souladu s příslušnými ustanoveními horního zákona vyznačeny hranice DP „Cep“, „Cep I“ a „Cep II“ a CHLÚ „Suchdol nad Lužnicí“ a „Cep I“, které se v řešeném nacházejí. V textové části ÚP však absentují základní údaje k takto vymezeným územím včetně omezení ve využívání území z toho plynoucích. Podle ustanovení § 28 odst. 3 a § 17 odst. 5 horního zákona, jsou zpracovatelé povinni vyznačit hranice DP a CHLÚ v územně plánovací dokumentaci. V mapové části ÚP tyto hranice vyznačeny jsou, ale v textové části této dokumentace údaje k nim absentují. OBÚ proto podle § 15 odst. 2 horního zákona k němu vydává souhlasné stanovisko s výše uvedenou podmínkou.	v odůvodnění na str. 99 – 100.
---	---------------------------------------

STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH PŘI OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ
(dle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona)

DOTČENÉ ORGÁNY BEZ POŽADAVKŮ

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Na Františku 32, 110 15 Praha 1 06.09.2022
Stanovisko k návrhu Územního plánu Cep pro opakované veřejné projednání ZÁVAZNÁ ČÁST Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem: ÚP Cep souhlasíme. ODŮVODNĚNÍ Změny, k nimž došlo od prvního veřejného projednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na území obce. Také v návrhu pro opakované veřejné projednání respektuje územní plán výhradní ložiska štěrkopísků č. 3153800 Cep Zač. 3010500 Suchdol nad Lužnicí, dobývací prostory č. 70913 Cep II, č. 70639 Cep a č. 70978 Cep I i chráněná ložisková území (CHLÚ) č. 01050000 Suchdol nad Lužnicí, č. 15380001 Cep I či č. 15380002 Cep II, pokrývající východní část katastru, a nenavrhuje sem žádné zastavitelné plochy. Pouze přes CHLÚ Suchdol nad Lužnicí jsou vedeny koridor silniční dopravy CPZ D10/4 a koridor cyklostezky CPU-D1. Proto zde připomínáme povinnost postupu dle § 18 a 19 horního zákona při umísťování staveb nesouvisejících s dobýváním do CHLÚ při územním řízení. Vyhodnocení pořizovatele: Připomínka povinnosti postupu dle § 18 a 19 horního zákona bude vzata na vědomí. Jedná se o problematiku spojenou s navazujícími územními řízeními.

2. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice 10.10.2022
Stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví k návrhu Územního plánu Cep pro opakované veřejné projednání. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále také „KHS Jč kraje“) jako orgán ochrany veřejného zdraví, místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ nebo „s. ř.“), a jako dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany

veřejného zdraví podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 149 správního řádu a ve spojení s § 52, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

stanovisko (vyjádření):

S návrhem Územního plánu Cep pro opakované veřejné projednání předloženým orgánem ochrany veřejného zdraví dne 31.08.2022 žadatelem Městským úřadem Třeboň, Odborem územního plánování a stavebního řádu, oddělením územního plánování, Palackého nám. 46/11, 379 01 Třeboň (dále jen „žadatel“), jako podkladem k vydání stanoviska

se s o u h l a s í .

Odůvodnění:

Žadatel podal KHS Jč kraje dne 31.08.2022 oznámení konání opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Cep.

KHS Jč kraje vydala souhlasné stanovisko k návrhu Územního plánu Cep pro veřejné projednání dne 31.01.2020 pod č. j. KHSJC 00224/2022/HOK JH-TA a dne 11.04.2022 souhlasné stanovisko k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Cep pod č. j. KHSJC 07400/2022/HOK JH-TA.

Předmětem opakovaného veřejného projednání je doplnění podmínek a úprav ve vymezených zastavitelných plochách - v lokalitě Z4 a Z5.

Lokalita Z4 (Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS), plocha zeleň (ZZ) - zahrady a sady): - část, která je podmíněna zpracováním územní studie US1: Pro připojení navrhované výstavby je nutné vybudovat novou distribuční kioskovou trafostanici VN/NN, která bude umístěna na veřejně přístupném místě v prostoru zastavitelné plochy Z4-US1 a připojena zemním kabelovým vedením 22 kV od stávající trafostanice VN/NN Cep Farma. Trasa zemního kabelu VN bude přednostně vedena po veřejných pozemcích. Konkrétní umístění trafostanice v lokalitě Z4-US1 bude prověřeno a navrženo v navazující

územní studii, jejíž zpracování je pro lokalitu podmínkou z důvodu zajištění dostatečných elektrických kapacit.

Lokalita Z5 (Plocha smíšená obytná venkovská (SV): Po veřejném projednání byla lokalita upravena a zvětšena. Důvodem zvětšení je vydané právoplatné stavební povolení (pod č. j. 3493/2009 ToJa MěÚ Třeboň) na pozemcích p.č. 620/4, 603/16, 620/6 a 620/3. Podkladem pro vymezení plochy byla projektová dokumentace pro společné územní a stavební řízení. Stavební povolení nabylo právní moci dne 7.10.2009.

KHS Jč kraje upozorňuje, že musí být důsledně respektována a dodržována všechna pro řešené území v úvahu připadající ustanovení § 46 "Ochranná pásma" zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, ve znění pozdějších předpisů. Ochranná pásma elektrizační soustavy jsou stanovena mimo jiné k ochraně života a zdraví osob.

Vzhledem k novelizaci zákona č. 258/2000 Sb. KHS Jč kraje upozorňuje, že v úrovni následné etapy povolovacího - např. územního řízení je mj. nově nutné, aby žadatel - stavebník dle § 77 odst. 2 až 4 zákona č. 258/2000 Sb. u plochy s možným negativním ovlivněním hlukem blíže specifikoval hlukovou zátěž dané plochy ve vztahu k zamýšlené chráněné stavbě a předem prokázal splnění hygienických limitů hluku v dané lokalitě měřením nebo hlukovou studií a případně i na své náklady realizoval účinná protihluková opatření. Obdobně je nutné dodržet tento výše uvedený postup při navrhování nových ploch se zdroji hluku, resp. při umísťování dalších podnikatelských objektů a hlučných aktivit do hlukově chráněných ploch či jejich blízkosti a prokázat akustickou studií splnění hygienických limitů hluku v hlukově chráněných prostorech, resp. již na hranici sousedící plochy pro plánovanou budoucí hlukově chráněnou zástavbu.

KHS Jč kraje posoudila předložený návrh v části týkající se ochrany veřejného zdraví v souladu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb. a nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

KHS Jč kraje upozorňuje, že nedílnou součástí navazujících řízení musí být vyhodnocení souladu záměrů s požadavky vyplývajících z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud nebude v následných povolovacích procesech doloženo, že hluk z provozu navržených záměrů — staveb bude splňovat požadavky vyplývající z § 30 a zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a tedy, že budou dodrženy hygienické limity hluku, nevydá KHS Jč kraje k záměrům - stavbám souhlasné závazné stanovisko.

Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajících ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení pořizovatele:

Upozornění dotčeného orgánu bude vzato na vědomí. Jedná se o problematiku spojenou s navazujícími stavebními řízeními na konkrétní umísťované stavby.

3. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí Palackého náměstí 46/II, 379 01 Třeboň	20.09.2022
Vyjádření a stanovisko k oznámení o konání opakovaného veřejného projednání v rozsahu měněných částí návrhu Územního plánu Cep Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, obdržel od Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň, žádost o vyjádření a stanovisko k oznámení konání opakovaného veřejného projednání v rozsahu měněných částí návrhu Územního plánu Cep. Pořizovatelem je Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy životního prostředí, vydává k předloženému návrhu toto stanovisko a vyjádření: Podle § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů: Z hlediska zájmů chráněných zákonem o odpadech nemáme k návrhu Územního plánu Cep v rozsahu měněných částí připomínky. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: K oznámení konání opakovaného veřejného projednání o návrhu Územního plánu Cep nemáme z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem připomínky. Podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je na území CHKO Třeboňsko Agentura ochrany přírody a krajiny - regionální pracoviště Jižní Čechy, oddělení Správa CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň. Podle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále ZPF), ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je KÚ Jihočeského kraje, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice. Podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů: K návrhu ÚP Cep nemáme dalších připomínek. Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem ochrany ovzduší k vydání stanoviska podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování je Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.	

STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU

1. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	30.09.2022
Stanovisko krajského úřadu uplatňované v rámci opakovaného veřejného projednání Územního plánu Cep k částem návrhu změněným od veřejného projednání Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), obdržel oznámení Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu o konání opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Cep (dále jen „ÚP Cep“) podle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Krajský úřad, jakožto nadřízený orgán, uplatňuje na základě § 52 odst. 3 stavebního zákona následující stanovisko k částem návrhu ÚP Cep, které byly od veřejného projednání změněny. Krajský úřad ve svém stanovisku posoudil změněné části návrhu ÚP Cep z hledisek uváděných v § 50 odst. 7 stavebního zákona, tj. z pohledu kompetencí jemu svěřených stavebním zákonem v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na úrovni obce. Krajský úřad na základě provedeného posouzení konstatuje, že ve změněných částech návrhu ÚP Cep <u>nedochází k rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění.</u> <u>nedochází k rozporu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění.</u> <u>nedochází ke kolizi z hlediska širších územních vztahů s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.</u>	

d) soulad s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence krajským úřadem posuzován.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě návrhu zadání nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Orgán ochrany přírody Správa CHKO Třeboňsko ve svém stanovisku č. j. 01393/JC/19 ze dne 3.5.2019 vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nacházejících se na území CHKO Třeboňsko a ptačí oblasti Třeboňsko, jakožto součásti území soustavy NATURA 2000.

Z výše uvedeného vyplývá, že vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nemuselo být zpracováno.

Na základě úprav návrhu po veřejném projednání nebyl obsažen požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí (stanovisko Krajského úřadu, OZZL, odd. SEA, ze dne 10.08.2022, pod č. j. KUJCK 99157/2022) a zároveň byl vyloučen vliv na soustavu NATURA 2000 (stanovisko správy CHKO Třeboňsko, ze dne 20.07.2022, pod č. j. 02515/JC/20).

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

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

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

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

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Zadání Územního plánu Cep bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Cep ze dne 29.5.2019 pod č. usn. 7/2019.

ÚP Cep je zpracován v souladu se zadáním a podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce.

Zadání bylo splněno s tímto výsledkem:

A. Základní koncepce rozvoje - 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

- respektuje a upřesňuje požadavky vyplývající z APÚR a AZÚR,
- dodržuje návaznosti z hlediska širších vztahů,
- respektuje požadavky vyplývající z ÚAP,
- prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury,
- chrání a rozvíjí existující hodnoty území,
- respektuje požadavky zvláštních právních předpisů,
- respektuje územní studii Třeboňsko – Novohradsko, včetně Architektonické a Urbanistické rukověti

A1. Urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

splněno

A2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Veřejné prostranství: splněno

Silniční doprava: splněno

Železniční doprava: splněno

Cyklistická doprava: splněno

Územním plánem jsou navrženy nové cyklistické a turistické trasy vedoucí po stávajících trasách. Stávající cyklistická stezka vedoucí po silnici III. třídy byla ponechána v současné podobě z důvodu, zachování prostupnosti území, návaznosti na okolní obce. Dále byla trasa ponechána v stávající trase z důvodu, že na této silnici (III/1501) je evidována velmi nízká dopravní intenzita, za den po této silnici projede cca 400 automobilů.

Technická infrastruktura: Územním plán nevymezuje novou technickou infrastrukturu.

Nakládání s odpady: splněno

Občanské vybavení: Územním plán nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost.

A3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Navrhnout prvky ÚSES: splněno

Interakční prvky: nebyly vymezeny z důvodu, že aktuální metodický pokyn „Standard vybraných částí územního plánu“ vydaný Ministerstvem pro místní rozvoj ČR s interakčními prvky neuvažuje.

Přírodní hodnoty: splněno

B. Územní rezervy - požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

nebylo požadováno

C. Veřejně prospěšné stavby a asanace - požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (dále jen „VPS“), veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

splněno

D. ÚS, RP, DP - 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

splněno

E. Varianty - případný požadavek na zpracování variant řešení

nebylo požadováno

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů

splněno

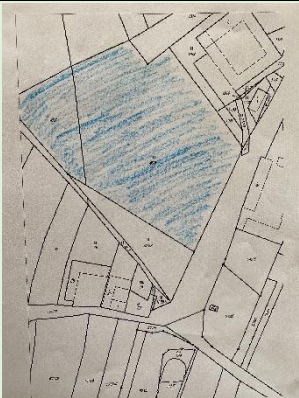
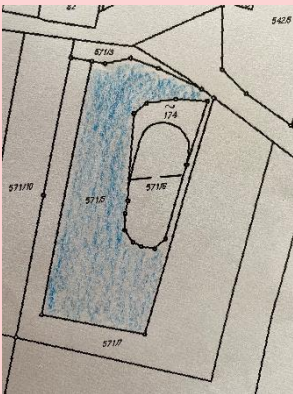
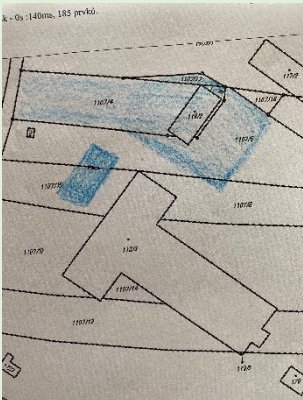
Ozn.	Problém	Řešení
Pce-1	Nevhodná zastavitelná plocha bez vazby na sídlo problém s napojením na TL.	Plocha byla v ÚP ponechána z důvodu požadavku obce, která pozemek směnila se státním pozemkovým fondem. Plocha je vymezena jako návrhová plocha (Z8) zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZU)
Pce-2	Absence propojení cyklotrasy na Suchdol n/L	Navržen dopravní koridor CPU-D1

Pce-3	Nevhodné parametry silnice	Územní plán umožňuje rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů.
Pce-4	Potřeba vymezit ÚSES	Splněno
Pce-5	Křížení silnice I. třídy a železnice	Splněno

Požadavky vyplývající z podnětů fyzických a právnických osob

Číslo k.n.	Záměr	Posouzení	Označení lokality	Odůvodnění
p.č. 431/1 p.č. 441/1	Zemědělská výroba – stav 	<u>Návrh pro společné jednání:</u> Vyhověno částečně	<u>Návrh pro společné jednání:</u> Z1 / VZ (Výroba zemědělská a lesnická – návrh) SV (Smíšené obytné venkovské - stav)	<u>Návrh pro společné jednání:</u> p.č. 431/1 nebylo možné zahrnout do současně zastavěného území z důvodu, že se na pozemku nevyskytují žádné zkolaudované objekty (zemědělského či obytného charakteru) a současně se nejedná o pozemek přímo související se sousední plochou smíšené obytné venkovské. p.č. 441/1 bylo zahrnuto do zastavěného území s rozdílným způsobem využití smíšené obytné venkovské (SV), neboť pozemek přímo souvisí a navazuje na venkovské stavení s tímto rozdílným způsobem využití.
		<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Nevyhověno	<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> SV (Smíšené obytné venkovské - stav)	<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Na základě výsledků „smírného“ jednání o návrhu ÚP Cep po společném jednání ze dne 14.4.2021 byla plocha Z1 / VZ z návrhu ÚP vypuštěna z důvodu nesouhlasu všech přítomných.
p.č. 438/4 p.č. 431/18 p.č. st. 114	Zemědělská výroba – stav	Vyhověno	VZ (Výroba zemědělská a lesnická)	

				
p.č. 431/19 p.č. 429 p.č. 425	Zemědělská výroba – stav 	<u>Návrh pro společné jednání:</u> Vyhověno částečně	<u>Návrh pro společné jednání:</u> Z2 / VZ (Výroba zemědělská a lesnická – návrh)	Nebylo možné zahrnout do současně zastavěného území z důvodu, že se na pozemku nevyskytují žádné zkolaudované objekty (zemědělského či obytného charakteru).
		<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Vyhověno částečně	<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Z1 / VZ , z důvodu velkých úprav při vymezování zastavitelných ploch byly plochy znovu přečíslovány.	<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Na základě výsledků „smírného“ jednání o návrhu ÚP Cep po společném jednání ze dne 14.4.2021 byla plocha Z1 / VZ v návrhu ÚP významně redukována z důvodu nesouhlasu všech přítomných.
část parcely KN p.č. 346	Zemědělská výroba – stav 	Nevyhověno		Z důvodu, že se záměr nachází ve volné krajině (tzn., nenavazuje na zastavěné území).
p.č. 45/5 p.č. 45/7	Plocha pro stavbu RD	<u>Návrh pro společné jednání:</u> Vyhověno částečně	<u>Návrh pro společné jednání:</u> Z6 / SV (Smíšené obytné venkovské - návrh)	<u>Návrh pro společné jednání:</u> Plocha byla oproti záměru zredukována tak, aby vhodným způsobem ucelovala zastavěné území sídla. Západní část záměru byla vypuštěna z důvodu, že příliš zasahuje do volné krajiny.

		<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Vyhověno částečně	<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Z6 / SV (Smíšené obytné venkovské - návrh)	<u>Návrh pro veřejné projednání (po „smírném“ jednání):</u> Na základě výsledků „smírného“ jednání o návrhu ÚP Cep po společném jednání ze dne 14.4.2021 byla plocha Z6 / SV v návrhu ÚP redukována z důvodu nesouhlasu AOPK. AOPK souhlasí s vymezením plochy dle vymezení v ÚPO z roku 2006.
p.č. 571/5	Plocha pro stavbu RD 	Nevyhověno		Z důvodu, že se záměr nachází ve volné krajině (tzn., nenavazuje na zastavěné území).
p.č. 1107/4 p.č. 1107/6 p.č. 1107/5 p.č. 1107/15 p.č. 1107/17 p.č. 118/2	agroturistika, rekonstrukce stávající budovy, výstavbu malých jatek 	Vyhověno	VZ (Výroba zemědělská a lesnická – stav)	

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obec Cep se rozhodla pořídit nový územní plán (dále jen „ÚP“) jako hlavní rozvojový dokument, který nasměruje rozvoj celého správního území obce. Důvodem zpracování nového územního plánu Cep je zejména zastaralost současně platného územního plánu obce Cep, který byl vydán obecně závaznou vyhláškou obce Cep, která je v účinnosti ode dne 29.05.2006. Dle současně platné legislativy (§ 188 odst. 1 stavebního zákona) územní plán obce schválený před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2028 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady zejména pro

kvalitní bydlení. Dále je v návrhu umožněno rozšíření ploch občanského vybavení, veřejného prostranství. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj technické a dopravní infrastruktury.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Cep, které je tvořeno jedním katastrálním územím. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území.

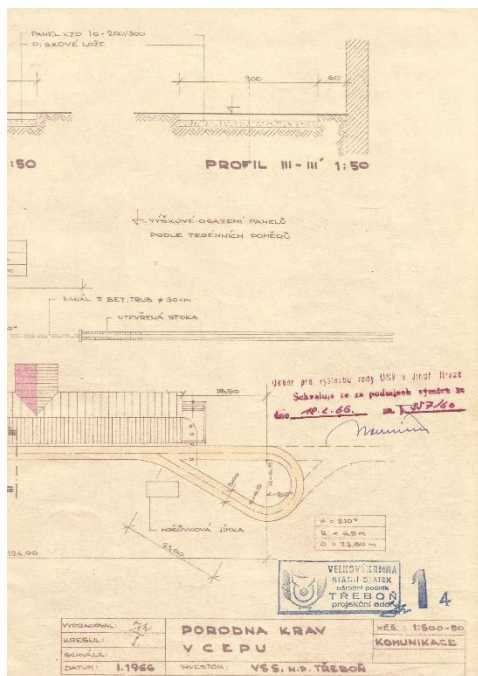
Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 3. 2020 dle § 58 stavebního zákona.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- sídlo Cep a samostatná zastavěná území v blízkosti sídla.
- zastavěné území v severovýchodní části správního území – Sloupárna Majdalena s.r.o.
- zastavěné území jednotlivých objektů.

V případě zastavěného území seníku parc. č. 1030/244 je umožněno pouze obnovení historického seníku.

Do zastavěného území byly zahrnuty i pozemky v severní části sídla Cep (p.č. 438/4, p.č. 431/18 a p.č. st. 114). Pozemky byly zahrnuty do zastavěného území z důvodu již schválené projektové dokumentace ze dne 18.2.1966.



ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A OCHRANY HODNOT

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je nutné u stávajících i navrhovaných ploch zástavby zachovávat současný charakter obce. Pro ochranu hodnot jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu plynoucí z ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny zákona, a to na základě identifikovaných a jasně definovaných hodnot území – urbanistických, architektonických, přírodních apod. Jedná se například o původní stopu zástavby a její bohatou cestní síť, hmotové řešení troj- až čtyřstranně uzavřených usedlostí, jednotlivé prvky drobné architektury, ať už sakrální či pamětní, rozptýlené skupiny různověkých dřevin v zahradách, na návesních prostranstvích a podél cest kolem humen nebo listnatá stromořadí podél komunikací.

Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území musí platit respektování dominantních znaků venkovské zástavby, které jsou spatřovány především v dochované struktuře sídla – okrouhlí se zástavbou čtyřstranně plně uzavřených dvorců tzv. „vierkantů“ kolem protáhlé široké návsi s rybníky, později doplněné drobnějšími usedlostmi, kostelíkem a školou v jižní části návsi, včetně navazující zatím jednostranné velmi semknuté i mezerovité uliční zástavby vybíhající východním směrem. Charakter

zástavby kromě její struktury tvoří samotné usedlosti – „vierkanty“ (čtyřstranně plně uzavřené dvorce) s dvouštitým průčelím a průjezdem v propojovacím traktu, nebo drobnější uzavřené statky s rovněž dvouštitým průčelím tentokrát propojeným ohradní zdí s brankou a branou. Zastřešení je řešeno symetrickými sedlovými střechami, čímž vynikají štíty v hlavním průčelí. Vybrané dochované (co nejméně přestavované) objekty by měly být označeny jako kulturní hodnoty, náležitě chráněny a předkládány jako vzor nové stavební činnosti. Základními znaky venkovských stavení je jednak přízemní objekt na protáhlém obdélníkovém půdorysu v poměru stran 1:2, který je povětšinou doplněn dalšími shodnými objekty seskupenými kolem uzavřeného dvora a dále zastřešení symetrickou sedlovou střechou či střechami o sklonu v rozmezí 38–45°, který umožňuje zbudování obyvatelného podkroví. Pro všechny nově navrhované zastavitelné plochy i pro stávající zastavěné území je tedy žádoucí návrat k venkovským strukturám.

Výšková hladina zástavby – Vzhledem k tomu, že v sídle převládá nízkopodlažní zástavba maximálně s využitelným podkrovím, musí být výšková hladina nové zástavby na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných vždy vztažena k venkovskému nízkopodlažnímu objektu. Výšková hladina u nízkopodlažní nové zástavby tedy nesmí být nižší ale ani vyšší než průměrná hladina stávající zástavby, tedy pouze 1 NP a obyvatelné podkroví (tzv. bungalovy s nízkou valbovou střechou nebo malometrážní mobilní domy do charakteru venkovské zástavby nezapadají, neboť se hmotově odlišují).

Struktura zástavby – V souvislosti se stávající strukturou sídla a jejím maximálním zachováním, je zastavěné území i zastavitelné plochy vymezeny do více ploch s rozdílným způsobem využití, a to s rozlišením ploch fyzické zástavby a ploch zahrad a veřejných prostranství.

Charakter zástavby – Charakter nové zástavby na plochách stabilizovaných i nově navrhovaných musí respektovat typ zástavby daného místa a vycházet z něj. Je nutné zachovat charakter dvorcových usedlostí a veškeré doplňkové stavby jako garáž, technické zázemí, zahradní pergolu apod. seskupit do jednoho objektu se společným zastřešením a vhodně jím doplnit objekt rodinného domu např. orientací celé stavby do tvaru písmen „U“ či „L“.

Jelikož charakter a strukturu zástavby a její vliv na krajinný ráz významně určují také tvar a výměra stavebních pozemků stejně jako intenzita jejich využití, jsou z těchto důvodů popsány ve výrokové části kapitole c) *urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*, kde jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání ideální tvar a rozmezí výměry budoucích stavebních pozemků venkovského typu a podíl plochy přípustné k zastavění (budoucí stavební parcely) z celkové plochy stavebního pozemku. Dále jsou stanoveny ve výrokové části kapitole f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...* podmínky hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití, a to z důvodu zamezení nevhodného využívání zastavitelných pozemků.

Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb obyvatel místních, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

ÚP Cep je navržen tak, aby byl i nadále zachován charakter území, díky kterému byla CHKO Třeboňsko vyhlášena. Tedy v souladu s ust. § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kdy se jedná o rozsáhlé území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin a s dochovanými památkami historického osídlení. Především tedy ÚP Cep zachovává harmonickou krajinu a přispívá k udržení a zlepšení přírodního stavu, ekologické stability a ekologických funkcí v řešeném území. Mezi tyto funkce také patří zachování celistvosti krajiny (omezení její fragmentace) a zachování migrační prostupnosti krajiny pro živočichy.

Podle ust. § 26 odst. 1 písm. i) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je na území CHKO Třeboňsko zakázáno měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany CHKO Třeboňsko, tedy s ust. § 1 odst. 2 Výnosu Ministerstva kultury ČSR č. j. 22737/79, o zřízení CHKO Třeboňsko. ÚP Cep je navržen v souladu s posláním CHKO Třeboňsko viz ust. § 1 odst. 2 a ust. § 2 odst. 1 písm. a) Výnosu Ministerstva kultury ČSR č. j. 22737/79, o zřízení chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.

Podle ust. § 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep respektuje zákazy stanovené pro II. zónu odstupňované ochrany CHKO Třeboňsko, jako např. nevymezuje plochy pro farmové chovy zvířete či pro činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu.

Podle ust. § 49 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep respektuje základní podmínky ochrany zvláště chráněných rostlin, kdy jsou tyto chráněny mimo jiné ve všech svých podzemních

a nadzemních částech a všech vývojových stádiích; chráněn je rovněž jejich biotop; a je zakázáno tyto rostliny sbírat, trhat, vykopávat, poškozovat, ničit nebo jinak rušit ve vývoji. V lokalitě Zadní (východně od obce podél stoky lemující lesní porost) se nachází výskyt zvláště chráněných druhů rostlin. Jde o plochy, které jsou významné z hlediska ostatních zájmů ochrany přírody a krajiny a nesmí docházet k jejich urbanizaci ani ke změně dosavadního způsobu obhospodařování (kosené loky). Z toho důvodu je tato enkláva vymezena jako plocha AL (louky a pastviny).

Podle ust. § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep respektuje základní podmínky ochrany zvláště chráněných živočichů, kdy jsou tyto chráněny ve všech svých vývojových stádiích; chráněna jsou i jimi užívaná přirozená i umělá sídla a jejich biotop. V lokalitě Zadní (východně od obce podél stoky lemující lesní porost) se nachází výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Jde o plochy, které jsou významné z hlediska ostatních zájmů ochrany přírody a krajiny a nesmí docházet k jejich urbanizaci ani ke změně dosavadního způsobu obhospodařování (kosené loky). Z toho důvodu je tato enkláva vymezena jako plocha AL (louky a pastviny).

V souladu s částí třetí zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep zajišťuje územní ochranu vyhlášeného maloplošného zvláště chráněného území a jeho ochranného pásma, tedy přírodní rezervaci Na Ivance (viz Vyhláška Správy Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko č. j. 0980-98-412, o zřízení přírodní rezervace Na Ivance).

V souladu s částí čtvrtou zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep zajišťuje územní ochranu evropské soustavy Natura 2000, konkrétně na území obce Cep ptáčích oblastí Třeboňsko (viz Nařízení vlády č. 80/2004 Sb., kterým se vymezuje Ptáčích oblast Třeboňsko) a evropsky významných lokalit Cepská pískovna a okolí a Třeboňsko-střed (viz Nařízení vlády č. 132/2005 Sb., kterým se stanoví národní seznam evropsky významných lokalit).

V souladu s ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep dále respektuje zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristiku určitého místa či oblasti, tedy krajinný ráz a jeho stanovenou ochranu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, mohou být tedy prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody (Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR) dohodnuty ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Podle ust. § 3 odst. 1 písm. b) a ust. § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep v řešeném území respektuje významné krajinné prvky a zajišťuje jejich ochranu, a to před poškozováním a ničením.

Podle ust. § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep v řešeném území zajišťuje ochranu stávajících dřevin před poškozováním a ničením. Dřevina rostoucí mimo les je podle ust. § 3 odst. 1 písm. i) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny strom či keř rostoucí jednotlivě i ve skupinách ve volné krajině i v sídelních útvech na pozemcích mimo lesní půdní fond.

Na základě ust. § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep respektuje zásady uvedené v platném Plánu péče o CHKO Třeboňsko na období 2018–2027 schváleném Ministerstvem životního prostředí protokolem ze dne 7. 2. 2018 pod č. j. MPZ/2017/620/776 (dále jen „Plán péče“), který je odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody, navrhuje opatření na zachování nebo zlepšení stavu předmětů ochrany CHKO Třeboňsko.

Podle ust. § 63 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ÚP Cep zachovává podmínky pro přístup do krajiny, a to zachováním veřejně přístupných účelových komunikací, tradičních stezek a pěšin využitelných pro pěší i cyklisty.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura. Jde o návaznost obce na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou ochranná pásma veškerých stávajících a nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, elektřina...).

Civilizační hodnoty území:

- dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území: silnice I. a III. třídy, sítě místních komunikací, železnice, turistické a cyklistické trasy;
- plochy a koridory technické infrastruktury: elektrické vedení včetně trafostanic, vodovodní systém (vodní zdroje, vodojemy, čerpací stanice, vodovodní řady), kanalizační síť (kanalizace dešťová,

splašková, jednotná, ČOV), radiokomunikační vedení a zařízení, plynovod;

- občanská vybavenost: sportovní areál, hostinec, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – prodejna smíšeného zboží.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na vymezené přírodní hodnoty a jejich ochranu, zejména s ohledem na zákon o ochraně přírody a krajiny. Dále je koncepce uspořádání krajiny zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umísťování přívěsů a maringotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. Při umísťování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES, zalesňování, zřizování vodních ploch do velikosti 500 m², zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřípustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolem pro turisty. V územním plánu není umožněno na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výrokové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřeby této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřípustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřípustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřípustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umísťováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci.

Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřípustná.

V nezastavěném území je nepřipustné umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, zemědělskou výrobou apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.

Vodní plochy a toky (WT)

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a vodohospodářských zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám (jako např. stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vodní plochy jsou územním plánem stabilizovány a jejich případná realizace je umožněna na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků. Nepřipustné je na těchto plochách zejména umísťování karavanů maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Lokalita K1 – rozšíření stávající vodní plochy Cep I (WT). Záměr se nachází v jihovýchodní části správního území. Záměr je vhodný z důvodu zachování návazností na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Rozšíření vodní plochy je vhodné i z důvodu, že se nachází na území pro důlní činnost v CHLÚ (dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska nerostných surovin). Důsledkem důlní činnosti dojde k zatopení lokality.

Plochy lesní (LE)

Ve správním území obce Cep se nachází rozsáhlé lesní celky. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy zemědělské - pole (AP), louky a pastviny (AL)

Je to část půdy, na které dochází k výkonu zemědělské činnosti. Tvoří je pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, zahrady, louky a pastviny. Jedná se o plochy sloužící pro zemědělskou produkci a drobné zahrádkářské aktivity. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou v řešeném území zastoupeny orné půdy, trvalé travní porosty.

Z podmínek pro tyto plochy vyplývá, že hlavním využitím je hospodaření na zemědělském půdním fondu, to znamená zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat. Pro zabezpečení této činnosti jsou přípustné přímo související stavby a zařízení (např. seníky, lehké přístřešky pro chovaná zvířata, včelíny, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování, apod.). Dále je umožněna dopravní a technická

infrastruktura, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž zejména louky, sady a pastviny, ale i zahrady jsou často útočištěm pestré škály významných organismů. Zorání takových ploch by mohlo ohrozit i populace významných nebo zvláště chráněných druhů. Z těchto důvodů je zornění zemědělské půdy nutné posoudit v navazujícím řízení, které konkrétní lokalitu posoudí, a buď záměr podpoří či jej zamítne. Případné zalesňování je vhodné v návaznosti na stávající lesní plochy nebo na plochách, kde zalesněním dojde k ucelení lesní plochy. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy smíšené nezastavěného území (MN)

Vymezené jsou jednak na základě katastrálních map jako plochy ostatní, dále se jedná o plochy kombinující travní porosty s keřovým a stromovým patrem. Jedná se o plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, remízy. Dále plochy rozptýlené krajinné zeleně mimo zastavěné území, plochy nelesních pozemků doplňující krajinný rámec. Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu. Dále jsou povolovány vybrané stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou činnost, pro myslivost a ochranu přírody. Stejně jako u ostatních ploch nezastavěného území je povolováno zalesňování, zřizování vodních ploch do velikosti 500 m², opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Je přípustná dopravní a technická infrastruktura, tím je myšlena většinou realizace místních a účelových komunikací a úpravy parametrů silnic I. a III. třídy. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků, podmínka je uvedena výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch smíšených nezastavěného území. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž dané plochy jsou často útočištěm pro řadu druhů v krajině. Jejich zornění by vedlo k značnému ochuzení biodiverzity, včetně druhů chráněných a ohrožených.

Ve volné krajině je umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Územní systém ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze tato společenstva označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;

- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavěných plochách.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh ÚP řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozlišení ploch podle zastavitelnosti

Zastavěné území - územním plánem Cep je vymezené jako stabilizovaná součást zastavěného území (soubor převážně zastavěných pozemků), které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavitelné plochy - plochy navržené v ÚP Cep ke změně využití území vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nezastavěné území - je souhrn pozemků, které nejsou ÚP Cep zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. (viz *kap. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny*).

Územním plánem se stanovují podmínky pro využití území:

Jako podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením: hlavního využití, přípustného využití popřípadě podmíněně přípustného využití a nepřipustného využití.

Hlavní využití určuje převažující účel (způsob) využití stavebního pozemku.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

Intenzita využití stavebního pozemku

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují).

Velikost stavebních pozemků

Jedná se o minimální výměru vymežovaného stavebního pozemku pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu venkovského charakteru) v plochách zastavitelných i zastavěného území. Oddělením pozemků musí vždy zůstat min. povolená velikost stabilizovaných ploch. U oddělení pozemku např. pro stavbu komunikace, veřejných prostranství apod. se tato podmínka nepoužije.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby zemědělské a lesnické je z důvodu jednoznačnosti uvedena maximální výška v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

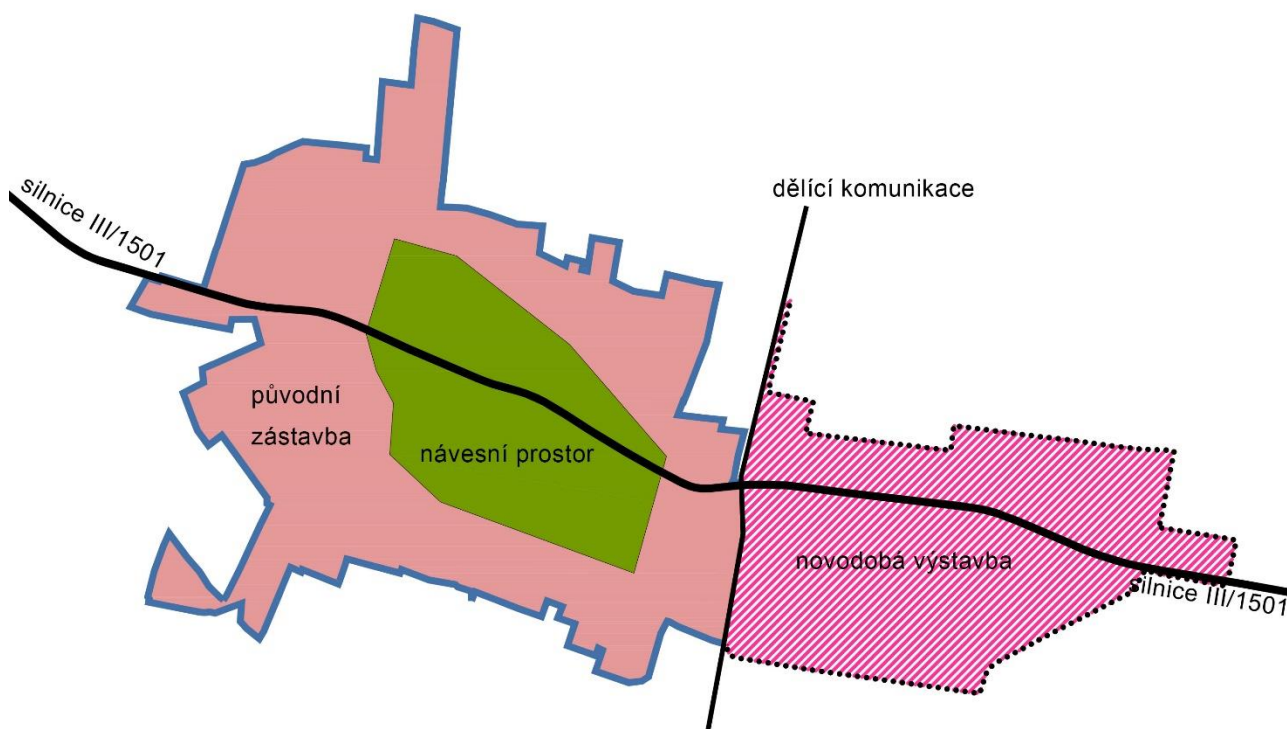
Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj., tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Cep vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Z důvodu ochrany historického jádra Cepu, zachování urbanistické struktury obce a ochrany exponovaných dálkových pohledů na obec Cep, byly zastavitelné plochy smíšeného obytného venkovského (SV) přednostně vymezovány východně od původní zástavby sídla „za dělicí komunikací“. V této části obce lze předpokládat výstavbu moderního charakteru, tzn. účelné rozparcelování pozemků na minimální velikosti parcel. Na takto rozparcelovaných pozemcích bývají v současné době umísťovány solitérní objekty pro bydlení. Novodobá parcelace tak zcela postrádá jakékoli další plynulé přechody do volné krajiny. Právě z těchto důvodů je kladen důraz na oddělení původní zástavby od nové.

Návrh urbanistické koncepce pro společné jednání



Po společném jednání byl návrh ploch významným způsobem redukován.

Další zastavitelné s využitím smíšeného obytného, které jsou v rámci sídla Cep navrženy, jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, ale již se jedná pouze o doplňkové plochy k ucelení zastavěného území sídla.

V severní části sídla, opět mimo historické jádro obce, jsou vymezeny plochy rozvíjející soukromé podnikání v primárním sektoru – rozvoj zemědělské výroby. Zastavitelné plochy s tímto způsobem využití jsou vymezovány z důvodu rozšiřování potřeb po zemědělské výrobě. Také jsou vymezeny z důvodu, že způsob využití zemědělské výroby (VZ) přirozeně navazuje na historický vývoj obce a na urbanistickou strukturu sídla. Na navržených plochách nebudou vznikat žádné velké zemědělské areály z důvodu ochrany historického jádra Cepu, zachování urbanistické struktury obce a ochrany exponovaných dálkových pohledů na obec Cep.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Smíšené obytné venkovské (SV)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení s možností víceúčelového využití, umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu. Obytná funkce se bude v obci Cep orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

Lokalita Z4 – lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS), plocha zahrady a sady (ZZ)**.

Lokalita je vymezena ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Současně lze konstatovat, že vymezené plochy jsou vymezené směrem k středu zastavěného území, nikoli na okraj zastavitelných ploch. Předností je, že se plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Západní část lokality je od zbylé části oddělená plochou silniční (**DS**), která vytváří dobré podmínky pro napojení plochy smíšené obytné na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha silniční (**DS**), je zde navržena z důvodu rozšíření a výškové úpravy místní komunikace do normových parametrů. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Plocha je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské z důvodů možnosti umístění staveb rodinných domů a dalších staveb související s bydlením vč. možnosti umístění oplocení. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Střední část lokality je oddělena v západní části plochou silniční (**DS**) a z východní strany územní studií. Plocha je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské z důvodů možnosti umístění staveb rodinných domů a dalších staveb související s bydlením vč. možnosti umístění oplocení. Plochy jsou vymezeny jako plochy zahrady a sady (**ZZ**) z důvodu umístění oplocení stávajících pozemků, zpevněných ploch, technické infrastruktury a přípojek TI. Dále je plocha vymezena jako soukromá zeleň z důvodu zabránění umístění jakýchkoliv staveb vyjma přípustných pro danou lokalitu. Z důvodů výrazných redukcí po „smírném“ jednání po společném jednání ze 14. 4. 2021 byla plocha Z4 doplněna o plochy ZZ. Plochy jsou vymezeny z důvodu „zarovnání“ zastavitelných ploch a požadavků majitelů již povolených rodinných domů, kteří mají zájem si k RD přikoupit částí pozemků a využívat je jako zahrady.

Řešení vychází ze zpracované změny č. 1 ÚPO Cep, zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch pro smíšené obytné venkovské jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Lokalita je již rozparcelovaná a na několika parcelách již probíhá výstavba. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Východní část lokality, bude prověřena územní studií ÚS1 z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území, současně je nezbytné navržené plochy dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**). Dopravní dostupnost je zajištěna z východní části z místní komunikace – plocha silniční (**DS**).

Pro připojení navrhované výstavby je nutné vybudovat novou distribuční kioskovou trafostanici VN/NN, která bude umístěna na veřejně přístupném místě v prostoru zastavitelné plochy Z4-US1 a připojena zemním kabelovým vedením 22 kV od stávající trafostanice VN/NN Cep Farma. Z důvodu zabezpečení prostoru je stanovena pro vybudování kioskové trafostanice je stanoveno podrobné přípustné využití pro lokalitu Z4, která je podmíněna zpracováním územní studie US1.

Trasa zemního kabelu VN bude přednostně vedena po veřejných pozemcích. Konkrétní umístění trafostanice v lokalitě Z4-US1 bude prověřeno a navrženo v navazující územní studii, jejíž zpracování je pro lokalitu podmínkou z důvodu zajištění dostatečných elektrických kapacit.

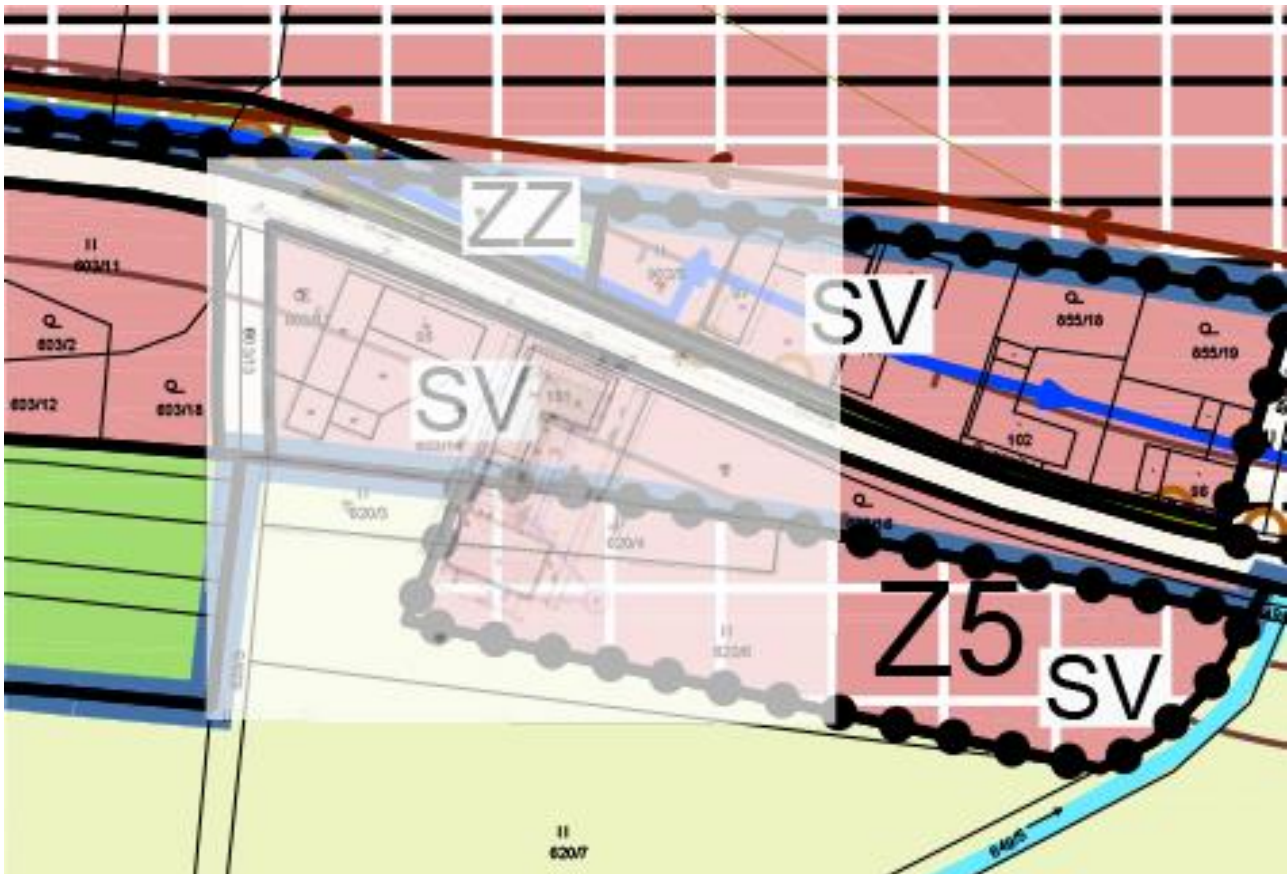
Lokalita Z5 – lokalita je vymezena ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha pouze rozšiřuje stávající plochu SV, tak aby zde mohla být umožněna zástavba. Takto navrženým řešením bude

doplněna ulicová zástavba, která naplňuje představy krajinného rázu a zachování urbanistické struktury obce. Plocha je vymezena tak, aby nevzniklo druhé pořadí zástavby. Předností je, že se obytné plochy nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Na plochu je stanovena dopravní obsluha území pouze přes pozemek p. č. 603/16 a ze silnice III. třídy vedoucí na Suchdol nad Lužnicí. Důvodem je, že se chce zabránit napojování jinými směry a přes jiné pozemky a docílit, tak stejné zástavby jako je na protější straně přes silnici.

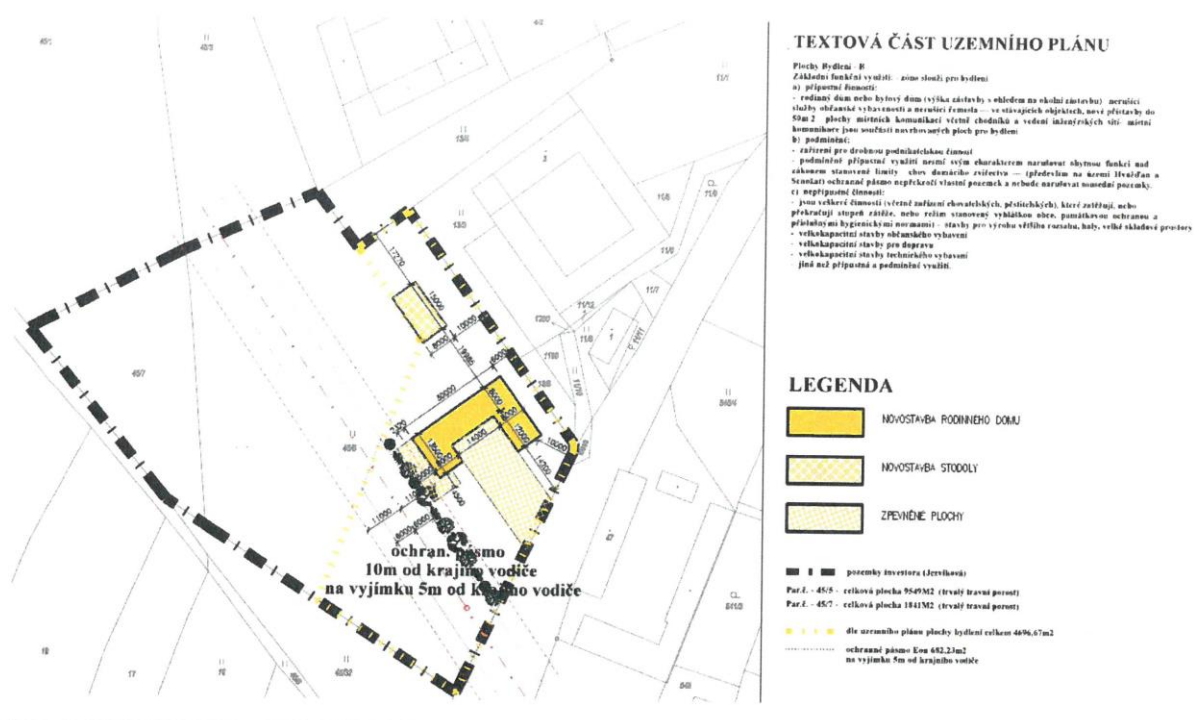
Plocha je oproti původní ÚPD výrazně redukována.

Po veřejném projednání byla lokalita upravena a zvětšena. Důvodem zvětšení je vydané právoplatné stavební povolení na pozemcích p.č. 620/4, 620/1, 603/16, 620/6 a 620/3. Podkladem pro vymezení plochy byla projektová dokumentace pro společné územní a stavební řízení. Stavební povolení nabylo právní moci dne 7.10.2009.



Zákres situace do návrhu územního plánu Cep

Lokalita Z6 – lokalita je vymezena v jihozápadní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Předností je, že se obytné plochy nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je také vymezena z důvodu, prokázání skutečného záměru stavebníka. Plocha je vymezena na podkladu projektové dokumentace. Plocha je převzata z původní ÚPD.



Lokalita Z7 – lokalita je vymezena v jihovýchodní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha je umístěna v proluce. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS).**

Plocha vhodným způsobem doplňuje stávající urbanistickou strukturu a přímo na ni navazuje. Plocha je vhodná pro umístění maximálně 1 RD. Z jižní části této plochy je navržena plocha dopravní infrastruktury z důvodu vymezení dostatečného prostoru pro umístění cyklostezky. Současně územní plán do budoucna nevylučuje další rozvoj v této části obce. V původním ÚPO zde byla vymezena zastavitelná plocha, která po společném jednání a „smírném“ jednání byla vypuštěna. Lokalita svou velikostí zamezuje vzniku výstavbu v druhém pořadí. Plocha je oproti původní ÚPD výrazně redukována.

Plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ)

Lokalita Z2 – lokalita je vymezena v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území.

Lokalita je vymezena z důvodu uvažované výstavby objektu bydlení na stabilizovaných plochách pro bydlení (SV) pro další generaci místních obyvatel. Plocha ZZ je navržena z důvodu zachování urbanistické struktury obce, aby se zachovalo oddělení luk zahradami od urbanizovaného území. Velkou výhodou takového řešení je udržení si místních obyvatel v obci, kdy nebude docházet k odsunu místních obyvatel z obce. Tímto navrženým řešením jsou současně naplněny cíle a úkoly územního plánování uspokojit potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Lokalita Z4 – lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS), plocha zahrady a sady (ZZ).**

Plochy jsou vymezeny jako plochy zahrady a sady (ZZ) z důvodu umístění oplocení stávajících pozemků, zpevněných ploch, technické infrastruktury a přípojek TI a z důvodu zamezení výstavby objektů vyjma přípustných.

Z důvodů výrazných redukcí po „smírném“ jednání po společném jednání ze 14. 4. 2021 byla plocha Z4 doplněna o plochy ZZ. Plochy jsou vymezeny z důvodu „zarovnání“ zastavitelných ploch a požadavků majitelů již povolených rodinných domů, kteří mají zájem si k RD přikoupit části pozemků a využívat je jako zahrady.

Plocha zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZU)

Lokalita Z8 – lokalita je vymezena východně od obce Cep. Pozemek je vymezen kvůli státnímu pozemkovému úřadu a možnosti pro obec pro bezplatné převedení pozemku.

Plochy zemědělské a lesnické výroby (VZ)

Lokalita Z1 – lokalita je vymezena v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území.

Lokalita rozvíjejí soukromé podnikání v primárním sektoru – rozvoj zemědělské výroby. Zastavitelné plochy s tímto způsobem využití jsou vymezovány z důvodu rozšiřování potřeb po zemědělské výrobě. Také jsou vymezeny z důvodu, že způsob využití zemědělské výroby (VZ) přirozeně navazuje na historický vývoj obce a na urbanistickou strukturu sídla. Na navržených plochách nebudou vznikat žádné velké zemědělské areály z důvodu ochrany historického jádra Cepu, zachování urbanistické struktury obce a ochrany exponovaných dálkových pohledů na obec Cep. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území, kde rozvoj zemědělské výroby nebude mít příliš velký negativní dopad, ať již svými hygienickými limity nebo z urbanistického hlediska. Výhodou je, že navržená plocha zemědělské výroby je od stávající zóny bydlení (z jižní strany) oddělena objekty stodol či vzrostlou zelení na ploše zahrad (ZZ).

Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde funkce bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti zemědělské výroby.

Lokalita Z3 – lokalita je vymezena v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území.

Lokalita rozvíjejí soukromé podnikání v primárním sektoru – rozvoj zemědělské výroby. Zastavitelné plochy s tímto způsobem využití jsou vymezovány z důvodu rozšiřování potřeb po zemědělské výrobě. Také jsou vymezeny z důvodu, že způsob využití zemědělské výroby (VZ) přirozeně navazuje na historický vývoj obce a na urbanistickou strukturu sídla. Na navržených plochách nebudou vznikat žádné velké zemědělské areály z důvodu ochrany historického jádra Cepu, zachování urbanistické struktury obce a ochrany exponovaných dálkových pohledů na obec Cep. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území, kde rozvoj zemědělské výroby nebude mít příliš velký negativní dopad, ať již svými hygienickými limity nebo z urbanistického hlediska. Výhodou je, že navržená plocha zemědělské výroby je od stávající zóny bydlení oddělena objekty stodol či vzrostlou zelení na ploše zahrad (ZZ).

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Dopravní koridor nadmístního významu:

CPZ-D10/4: Silnice I/24 – úsek Suchdol nad Lužnicí – Tuš, nový úsek, převedení silnice na východ od železnice, vedení s touto železnicí v souběhu, východní obchvat sídla Tuš, napojení na stávající silnici jižně od sídla Tuš, šíře koridoru proměnná, nejvíce 200 m, redukována v místě dotyku se zastavěným územím a s prvky ochrany přírody a ochrany nerostného bohatství. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Vymezení dopravního koridoru je v souladu s AZÚR.

Dopravní koridor místního významu:

CPU-D1: Cyklostezka – Dopravní koridor je vymezen v jihovýchodním cípu správního území. Cyklostezka povede souběžně s přeloženou silnicí I. třídy I/24 z důvodu zlepšení prostupnosti správním územím. Z důvodu zajištění bezpečnosti je cyklistická stezka vedena mimo přeloženou silnici I. třídy. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Lokalita Z4 – lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS), plocha zahrady a sady (ZZ).**

Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze sousedícího území.

Územní plán respektuje **plochy silniční – DS**, zajišťující průchod základního dopravního systému řešeným územím a jeho propojení.

Silnice III/1501 (Hrachoviště – Majdalena) je územně stabilizována. V okolí průtahu silnic III. třídy obcí doporučujeme doplnit alespoň jednostranným chodníkem. Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity.

Stávající systém místních a účelových komunikací bude i nadále využíván. Vznik nových komunikací je přípustný i v plochách nezastavěného území. Vybudování odpovídajících komunikací a rozšíření veřejného prostranství dle předepsaných parametrů musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách – v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

V navržených plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

Cyklostezka Hrachoviště – Cep – Majdalena

Cyklostezka navazuje na sousední katastrální území na silnici III/1501 a dále pokračuje po silnici III/1501. Cyklostezka se částečně odklání ze silnice III. třídy a je vedena lesní cestou směrem na Majdalenu

Pěší trasy je nutno zachovat. Všechna pěší propojení v sídle a krajině je nutno nadále nechat průchodná, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení jednotlivých částí sídla a zároveň zajišťují bezpečnost chodců. Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Dle AZÚR je převzata trasa **D15: Železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice**, je vymezena plochou dopravní infrastruktury ve východní části obce Cep. Záměr se kontinuálně vymezuje od Veselí nad Lužnicí po vjezd do železniční stanice České Velenice jako koridor pro elektrizaci stávající železnice, včetně případné úpravy trasy železnice. Šíře koridoru je 120 m.

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

Ve výpočtu je použito hodnot dopravního zatížení z celostátního sčítání dopravy přepočtených k roku 2030 za použití růstových koeficientů ŘSD ČR.

Hluk ze silniční dopravy

Číslo	Úsek	Isofona L_{Aeq} [m]	
		Pohltivý terén [dB]	
		50	60
I/24	Suchdol nad Lužnicí – Majdalena (90 km/h) - extravilán	134,5	35,5
III/1501	Hrachoviště – Majdalena (90 km/h) - extravilán	27	-
	Hrachoviště – Majdalena (50 km/h) - intravilán	15,5	-

Hluk ze železniční dopravy

Číslo	Úsek	Isofona L_{Aeq} (m)	
		Pohltivý terén (dB)	
		50	60
226	Traťový úsek č. 1701 Majdalena – Suchdol nad Lužnicí	105	60

U lokalit, které zasahují do OP silnice I., III. třídy a ochranného pásma dráhy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici I., III. třídy a železnice je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice a železnice.

U lokalit navržených podél vlakového nádraží a železniční tratě bude v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z železniční dopravy na navrhovanou bytovou výstavbu.

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ**Význam území pro vodní hospodářství**

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Cep žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Celé správní území patří do povodí Rybné a Lužnice (ČHP 1-07-02). Vodní tok Rybná je levostranným přítokem řeky Lužnice. Přes správní území protéká několik menších vodních toků – stoky či potoky a východní část správního území teče řeka Lužnice. Řeka Lužnice má vyhlášené záplavové území – aktivní zóna, Q_{100} .

Ve východní části zasahuje do správního území hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Staňkovský rybník.

Řeka Lužnice je v územním plánu vymezena podle skutečného řečiště nikoliv dle katastrálních hranic. Vodní tok se v severovýchodní části výrazně odklání, z toho důvodu není v souladu s mapovým podkladem. Změna trasy je zapříčiněna přirozeným propojením některých meandrů.

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy do 500 m².

Vodní plochy jsou v území stabilizovány, pouze jihovýchodní části správního území je navrženo rozšíření stávající vodní plochy Cep I.

K1 – rozšíření stávající vodní plochy Cep I (**WT**). Záměr se nachází v jihovýchodní části správního území. Záměr je vhodný z důvodu zachování návazností na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Rozšíření vodní plochy je vhodné i z důvodu, že se nachází na území pro důlní činnost v CHLÚ (dobývací prostory, chráněné ložiskové území, ložiska nerostných surovin). Důsledkem důlní činnosti dojde k zatopení lokality.

Při přívalemých deštích dochází k rozliti přívalemé dešťové vody na jižním okraji zástavby. Z toho důvodu je navržen zachytivý příkop podél celého jižního okraje zástavby. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšné opatření. Dešťová voda je svedena do místní malé vodoteče, protékající stávajícím rybníčkem a dále po severním okraji zemědělského družstva do stoky, která obtéká sídlo po východním okraji zástavby. Tím dojde k zamezení vzniku záplav v obci.

Zásobování pitnou vodou

Obec Cep má zajištěny dostatečné vodní zdroje kvalitní pitné vody pro celou stávající i nově navrhovanou zástavbu. Současný systém zásobování vodou plně vyhovuje pro v současné době napojenou zástavbu a má i kapacitní rezervu pro napojení další navrhované zástavby dle územního plánu.

Zásobování obce Cep pitnou vodou je vyhovující. Nové vodovodní řady jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zdroje požární vody

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdroj požární vody v řešeném území je zajištěn 3 požárními nádržemi.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Koncepce odkanalizování vychází z využití stávající kanalizační sítě. Obec Cep má vybudovanou převážně gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu na téměř celém území sídla. Lokálně jsou splaškové vody přečerpávány. Hlavními odpadními vodami sídla jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

Odkanalizování obce je vyhovující, s ohledem na stáří dnešní kanalizace a použité trubní materiály bude probíhat postupná rekonstrukce stávající kanalizační sítě.

Odkanalizování splaškových vod z nově připojovaných lokalit bude řešeno oddílnou splaškovou kanalizací. Případné nové trasy místního veřejného vodovodu a kanalizace budou navrhovány a vedeny na obecním pozemku ve veřejných prostorech komunikací.

Odpadní vody z ostatních nemovitostí nenapojených na kanalizaci v jednotlivých částech řešeného území jsou zachycovány do bezodtokových jímek nebo jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídají obvyklým hodnotám a nejsou ovlivňovány jinými specifickými komponenty. Soustředěná zemědělská výroba se v zájmovém území nenachází.

Podle ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona musí být pro jakoukoliv stavbu před jejím povolením (dle charakteru stavby) zajištěno zásobování vodou, zabezpečeno zneškodňování splaškových odpadních vod (zde odváděním veřejnou kanalizací na obecní čistírnu odpadních vod) a zajištěno hospodaření se srážkovými vodami (dále jen „HDV“). Hospodařit znamená srážkové vody přednostně využívat nebo zasakovat na pozemku jejich dopadu, pokud to nelze, pak srážkové vody regulovaně vypouštět přes retenční objekt do vhodného recipientu (vodní tok, dešťová kanalizace), až v posledním případě je přípustné srážkové vody regulovaně vypouštět do jednotné kanalizace. Regulovaný odtok ze zastavované plochy má odpovídat hodnotě přirozeného odtoku cca 3 l/s z plochy 1 ha, pro jednotlivá zařízení HDV pak z technických důvodů min. 0,5 l/s (viz TNV 75 9011).

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Cep realizovány dešťové zdrže. Jednotná kanalizace bude využívána pouze v minimální možné míře. Důvodem je již nenapojovat dešťové vody do stávající jednotné kanalizace a tím i ČOV. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zásobování elektrickou energií

Distributorem elektřiny v řešeném území je E.ON a.s., která je také provozovatelem distribuční sítě ZVN, VVN, VN, NN a distribučních trafostanic VN/NN.

Řešeným územím prochází vzdušná i podzemní vedení VN 22 kV.

Systém energetiky v současné době vyhovuje stávající spotřebě a požadavkům odběratelů. V řešeném území jsou v provozu 3 trafostanice zásobujících el. energií zastavěné území. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma.

Zásobování plynem

Obec Cep není plynofikována. ÚP plynofikaci nenavrhuje, ale ani do budoucna nevylučuje.

Zásobování teplem a obnovitelné zdroje

Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

Výběr zdroje energie nelze územním plánem předepsat. Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulárního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. V nově navrhovaných objektech se doporučuje využívání alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů na střeších objektů. Umístění fotovoltaického zařízení (solární panely) je možné pouze pro vlastní potřebu majitele objektu a za podmínky, že plocha fotovoltaických panelů nebude přesahovat 30 % plochy střešní krytiny. Fotovoltaické panely nelze umístit na památkově chráněných objektech, z důvodu ochrany kulturních, architektonických či urbanistických hodnot.

Telekomunikace a radiokomunikace

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se

mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VD1	CPZ-D15	Elektrifikace stávající železnice – úsek Majdalena – Suchdol nad Lužnicí. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VD2	CPZ-D10/4	přeložení silnice I/24 - úsek Suchdol nad Lužnicí – Tušův . Přeložení silnice na východ od železnice a vedení s touto železnicí v souběhu. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
VD3	CPU-D1	Cyklostezka , vedení souběžně s přeloženou silnicí I. třídy I/24. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

OZN. VPS	KORIDOR	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
VK1	-	Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
VU1	LBK 14	Založení prvku ÚSES – lokálního biokoridoru LBK 14 Stabilizace a zlepšení ekologické stability v území.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno zákonem č. 541/2020 Sb. „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

V obci Cep je zrealizován sběrný dvůr pro třídění odpadu v jižní části sídla Cep.

Řešení je v souladu s plánem odpadového hospodářství Jihočeského kraje.

CIVILNÍ OCHRANA

Návrh ÚP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **zájmové území Ministerstva obrany – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního prostředku RTH České Budějovice, které je nutné respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat tyto podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (vč. rekonstrukce přestavby) výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto

vymezeném území může být výstavba výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořící dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- **zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

V západní části správního území se nachází **objekt důležitý pro obranu státu**, který je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 107). V blízkosti tohoto objektu lze umístit a povolit stavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

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

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

- **zóny havarijního plánování**

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- **ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- **evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- **skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatím řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace**

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umývár, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry. Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukrývané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec a její orgány ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných plánů pro případy mimořádné situace.

- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení

Tato oblast bude v případě ohrožení obce zajištěna spuštěním sirén a předáním varovných informací občanům za využití rozhlasu obecního úřadu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

- zásobování požární vodou

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdroj požární vody v řešeném území je zajištěn 3 požárními nádržemi.

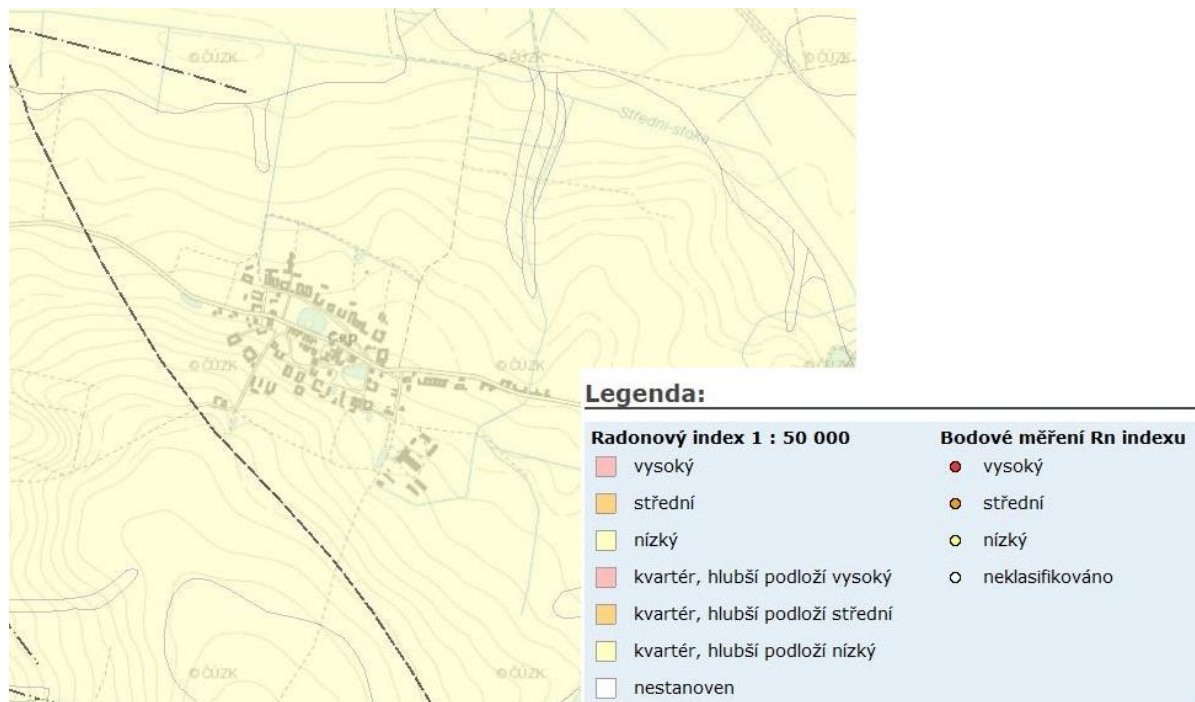
RADONOVÁ PROBLEMATIKA

V řešeném území je zastoupena nízká kategorie radonového indexu geologického podloží.

Mapa radonového rizika z geologického podloží byla sestavena na základě výsledků Radonového programu České republiky. Podklad mapy vyjadřuje radonové riziko klasifikované třemi základními kategoriemi (nízké, střední a vysoké riziko) a jednou přechodnou kategorií (nízké až střední riziko pro nehomogenní kvartérní sedimenty).

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

Mapa radonového rizika z geologického podloží



VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V ÚP jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE A DRÁHY

Řešeným územím prochází silnice I. a III. tříd. Ochranné pásmo silnice III. třídy činí 15 m na obě strany od osy silnice v nezastavěném území a ochranné pásmo silnice I. třídy činí 50 m na obě strany od osy silnice. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se splněním hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Ochranné pásmo dráhy je 60 m na obě strany od osy krajní koleje v nezastavěném území. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se souhlasem Drážního úřadu a splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP nejsou navrženy zastavitelné plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od lesa, musí být umístění obytných staveb ve vzdálenosti větší jak 25 m z důvodu protipožární prevence a ochrany lesa před požadavky na mimořádnou těžbu z důvodu ochrany zdraví a majetku před pádem stromů nebo jeho částí.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V návrhu ÚP nejsou navrženy plochy v záplavovém území (Q₁₀₀ a aktivní zóna).

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy řeky Lužnice (aktivní zóna a Q₁₀₀), hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Staňkovský rybník.

Veškeré nové stavby v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. V aktivní zóně záplavového území platí omezení v souladu se zákonem o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

OCHRANNÁ PÁSMO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 1. vodiče bez izolace – 7 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 2. vodiče s izolací základní – 2 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 3. závěsné kabel. vedení – 1 m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVODŮ

Řešeným územím prochází trasa středotlakého (STL) plynovodu, v severovýchodní části obce Cep u ploch těžké výroby.

Ochranné a bezpečnostní pásmo je vymezeno vodorovnou vzdáleností od půdorysu zařízení (potrubí) na obě strany.

Ochranné pásmo činí:

STL plynovodů a přípojek:

- v zastavěném území obce – 1 m od osy vedení

DOBÝVACÍ PROSTORY A CHRÁNĚNÁ LOŽISKOVÁ ÚZEMÍ

V řešeném území se nachází výhradní ložiska, dobývací prostory a chráněná ložisková území šterkopísku.

Výhradní ložiska

Výhradní ložisko	Název	Organizace	Nerost	Těžba	Signatura
3153800	Cep 2	Českomoravský štěrk, a.s.	psamity štěrk	- současná z vody	GF FZ005482 GF P029340 GF P059175
3010500	Suchdol nad Lužnicí	Českomoravský štěrk, a.s.	psamity štěrk	- současná z vody	GF FZ005482 GF FZ001367

					GF FZ004934 GF FZ004019 GF FZ005613
--	--	--	--	--	---

Dobývací prostor

Dobývací prostor	Název	Organizace	Nerost	Stav využití	Folio
70639	Cep	Českomoravský štěrk, a.s.	štěrkopísky	Ložisko těžené	0639
70978	Cep I	Českomoravský štěrk, a.s.	štěrkopísky	Ložisko těžené	0978
70913	Cep II	Českomoravský štěrk, a.s.	štěrkopísky	Ložisko těžené	0913

Podle § 26 odst. 3 horního zákona územní plán respektuje hranice dobývacího prostoru a způsob využití jimi vymezeného území. Dle § 27 odst. 6 horního zákona jsou stanoveny dobývací prostory pro dobývání stavebního kamene, jež jsou i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení.

Chráněné ložiskové území

CHLÚ	Název	Surovina
01050000	Suchdol nad Lužnicí	štěrkopísky
15380001	Cep I	štěrkopísky
15380002	Cep II	štěrkopísky

Podle § 17 odst. 5 horního zákona územní plán respektuje chráněná ložisková území výhradních ložisek stavebního kamene.

OCHRANNÉ PÁSMO LOŽISEK PELOIDŮ II. STUPNĚ

Na správní území obce Cep zasahuje Ochranné pásmo ložiska peloidů II. stupně.

V ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů - peloidů lázeňského místa Třeboň, které zasahuje do severozápadní části řešeného území, nenavrhuje projednávaný územní plán žádné zastavitelné plochy ani koridory. Návrh ÚP Cep není v rozporu s podmínkami ochrany přírodních léčivých zdrojů vymezenými ve smyslu § 21 odst. 1 lázeňského zákona v návaznosti na místní geologické podmínky výměrem Ministerstva zdravotnictví č.j. LZ/3-2884-1.4.60 ze dne 21.4.1960, kterým byla ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Třeboň stanovena.

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE

Řešené území zasahuje do ochranných pásem vodního zdroje II. stupně. Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 254/2001 Sb. (o vodách).

Ochranné pásmo II. stupně může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrologického rajonu. V rozhodnutí o zřízení nebo o změně ochranného pásma vodního zdroje vodoprávní úřad po projednání s dotčenými orgány státní správy stanoví, které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provést, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících.

OCHRANNÁ PÁSMATA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

V řešeném území se nacházejí vodovodní řady a kanalizační stoky včetně ochranných pásem.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu. Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí §23 ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;

- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m;
- u vodovodních řadů nad průměr 1000 mm včetně – 10 m.

II. ZÓNA CHKO TŘEBOŇSKO

Řešené území se z části nachází uvnitř Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko.

PŘÍRODNÍ REZERVACE

V řešeném území se nachází přírodní rezervace.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází prvky ÚSES nadregionální, regionální a lokální úrovně. Bližší popis je uveden v tabulkové části, umístění zobrazuje grafická část.

KRAJINNÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

V řešeném území se nachází krajinná památková zóna – návrh. Krajinná památková zóna není doposud vyhlášena.

SOUSTAVA NATURA 2000 - EVL

Řešené území se z části nachází uvnitř evropsky významné lokality.

SOUSTAVA NATURA 2000 - PO

Řešené území se z části nachází uvnitř ptačí oblasti.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanoveními §§ 21 – 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ve správním území obce Cep se nachází archeologické lokality evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Podmínky ochrany jsou dány zákonem o státní památkové péči. V ÚP jsou tyto hodnoty respektovány.

Katastrální území	Poř. č. SAS	Název UAN	Kategorie UAN
Cep	33-11-13/1	-	II
Cep	33-11-18/1	Cep - jádro vsi	II

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Sídlo	Památko	Ulice, nám./umístění
47431/3-5693	Cep	Venkovská usedlost <i>Uzavřený vierkant s množstvím stodol je situován mimo hlavní komunikaci při jižním okraji vesnice, na lehce vyvýšeném místě. Patří k nejrozsáhlejším usedlostem v okolí. Původem z 19. století.</i>	Cep č.p.10
106065	Cep	Socha sv. Adolfa <i>Socha byla vzpřímena na počest osmdesátých narozenin schwarzenberského knížete Josefa Adolfa, příslušníka hlubocko-krumlovské větve rodu..</i>	Socha sv. Adolfa se nachází asi 2,5 km JJZ směrem od železniční zastávky Majdalena

OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optický telekomunikační kabel, radioreléové trasy.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení. Dále na správní území obce zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí,

hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Třeboň vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Cep relativně vyvážené.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu stabilizovat příznivý rozvoj těchto pilířů. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy);
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - prvky ÚSES. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány – územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě k doposud nenapojeným objektům, výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby;
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce Cep,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu a skladování, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do města Třeboň, kde se nabízí větší možnost pracovních příležitostí;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch (areálů);
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;
- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.
- územní plán předpokládá rozšíření rozvodů vody, kanalizačních řadů, elektrické sítě i plynovodů v rámci navrhované zástavby.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

- návrhem nových ploch pro bydlení dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;

- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v městě Třeboň);
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turistického potenciálu řešeného území vyplývajícího z přírodního zázemí. Síť pěších i cyklistických tras přímo v řešeném území a v jeho těsné blízkosti vytváří optimální podmínky pro rozvoj aktivit spojených s trávením volného času. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Většina ploch změn byla do ÚP Cep převzata z předchozích ÚPD a zároveň byly některé plochy přidány.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny hospodárně a účelně, neboť zastavěné území je ze 100 % využito a neumožňuje další výstavbu.

Závěr: Do zastavěného území ve správním území obce Cep není možno umístit žádné objekty pro bydlení.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Cep bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení včetně turistického ruchu. Další podpora účelného využití zastavěného území je viděna ve vymezení plochy přestavby z nevyužívaných zahrad k novému využití bydlení.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití enkláv v zastavěném území (proluky se v obci nevyskytují),
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH

		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v SV	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	3,2	0,8	4,0
	- Z TOHO 20 % PRO DI A TI [ha]	0,6	0,2	0,8
	- Z TOHO 20 % PRO ZELEŇ [ha]	0,6	0,2	0,8
	- Z TOHO 60 % PRO BYDLENÍ [ha]	1,9	0,5	2,4
	POČET RD	24	6	30

	POČET OBYVATEL	47	13	60
--	----------------	----	----	----

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60 % pro výstavbu RD + 20 % pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20 % pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;
- 1 objekt pro bydlení = 2,0 obyvatel.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Cep bylo k 1. 1. 2019 hlášeno k trvalému pobytu 192 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 30 objektů pro bydlení pro cca 60 obyvatel.

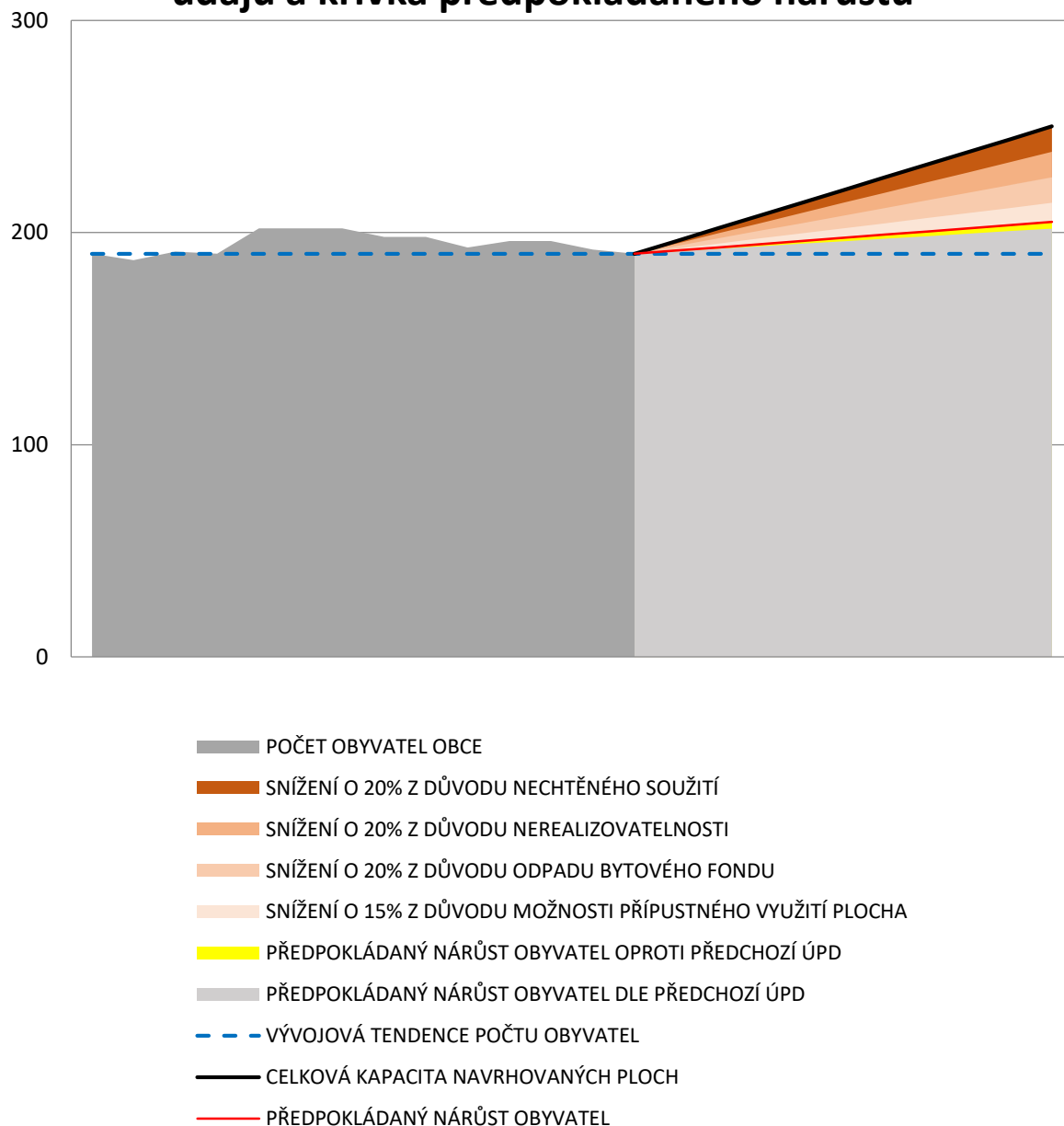
Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Cep je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20% z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 6 RD pro 12 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenзовných domácností ještě vzroste.
- **Snížení o 20% z důvodu nerealizovatelnosti** (tj. cca 6 RD pro 12 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.
- **Snížení o 20% z důvodu odpadu bytového fondu** (tj. cca 6 RD pro 12 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.
- **Snížení o 15% z důvodu možnosti přípustného využití ploch** (tj. cca 4 RD pro 9 obyvatel)
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

Po redukci je možný reálný nárůst 8 nových objektů bydlení pro cca 15 trvale bydlících obyvatel.

Graf nárůstu obyvatelstva dle demografických údajů a křivka předpokládaného nárůstu



ZDŮVODNĚNÍ:

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont, pro další dlouhodobější rozvoj obce.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující. Do územního plánu byly zapracovány plochy dle předchozího ÚPD a požadavky místních občanů a obce.

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

V ÚP Cep nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Cep jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy zasahují do těchto zastavitelných lokalit:

Z1, Z3, Z4, Z7 a Z8

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 7.53.01

- 7 klimatický region
- 53 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ												
Z4	SV – Smíšená obytná venkovská	0,84	0	0	0	0,84	0	-	-	ANO	-	-
		2,22	0	0	0	2,22	0	-	-	ANO	-	-
Z5	SV – Smíšená obytná venkovská	0,32	0	0	0	0,32	0	-	-	-	-	-
Z6	SV – Smíšená obytná venkovská	0,18	0	0	0,18	0	0	-	-	-	-	-
		0,44	0	0	0,44	0	0	-	-	-	-	-
Z7	SV – Smíšená obytná venkovská	0,08	0	0	0	0,08	0	-	-	ANO	-	-
	Smíšené obytné venkovské - celkem	4,08	0	0	0,62	3,46	0					
	Plochy SV - Celkem nový zábor	1,02	0	0	0,18	0,84	0					
	Plochy SV - Celkem původní zábor	3,06	0	0	0,44	2,62	0					
ZZ – ZELEŇ – ZAHRADY A SADY												
Z2	ZZ – Zeleň – zahrady a sady	0,06	0	0	0	0,06	0	-	-	-	-	-
Z4	ZZ – Zeleň – zahrady a sady	0,42	0	0	0	0,42	0	-	-	ANO	-	-
		0,19	0	0	0	0,19	0	-	-	-	-	-
Z7	ZZ – Zeleň – zahrady a sady	0,05	0	0	0	0,05	0	-	-	-	-	-

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
	Zeleň – Zahrady a sady - celkem	0,72	0	0	0	0,72	0					
	Plochy ZZ - Celkem nový zábor	0,42	0	0	0	0,42	0					
	Plochy ZZ - Celkem původní zábor	0,30	0	0	0	0,30	0					
ZU – ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY												
Z8	ZU – Zeleň – parky a parkově upravené plochy	0,90	0	0	0	0,90	0	-	-	ANO	-	-
	Zeleň – parky a parkově upravené plochy - celkem	0,90	0	0	0	0,90	0					
	Plochy ZU - Celkem nový zábor	0	0	0	0	0	0					
	Plochy ZU - Celkem původní zábor	0,90	0	0	0	0,90	0					
VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ												
Z1	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,46	0	0	0	0,46	0	-	-	ANO	-	-
Z3	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	0,69	0	0	0	0,69	0	-	-	ANO	-	-
	Výroba zemědělská a lesnická - celkem	1,15	0	0	0	1,15	0					
	Plochy VZ - Celkem nový zábor	1,15	0	0	0	1,15	0					
	Plochy VZ - Celkem původní zábor	0	0	0	0	0	0					
DS – DOPRAVA SILNIČNÍ												
Z4	DS – Doprava silniční	0,08	0	0	0	0,08	0	-	-	ANO	-	-

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z5	DS – Doprava silniční	0,02	0	0	0	0,02	0	-	-	ANO	-	-
	Doprava silniční - celkem	0,10	0	0	0	0,10	0					
	Plochy DS - Celkem nový zábor	0,08	0	0	0	0,08	0					
	Plochy DS - Celkem původní zábor	0,02	0	0	0	0,02	0					
ZÁBOR ZPF CELKEM		7,41	0	0	0,62	6,79	0					
Celkem nový zábor		2,67	0	0	0,18	2,95	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		4,74	0	0	0,44	3,84	0					

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	100	0	0	8,37	91,63	0

Celkem nový zábor	36,03	0	0	2,43	39,81	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	63,97	0	0	5,94	51,82	0

Navrhované záměry v ÚP Cep si vyžádají celkový zábor 8,03 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 4,74 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Cep je 2,67 ha.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Počet obyvatel v řešeném území stále přibývá. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Celkově lze konstatovat, že správní území obce Cep díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce Cep. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Působnost koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob funkčního využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.

Územní plán Cep respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

V návrhu ÚP Cep byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že se na celém správním území nevyskytuje žádná zemědělská půda s nadprůměrnou produkční schopností (I. a II. třída ochrany), byly zabrány pouze zemědělské půdy s nižších kvalit.

Největší podíl záboru ZPF tvoří plochy navržené pro smíšené obytné venkovské a zemědělská výroba. Je stanovena potřebnost záborů ploch pro další rozvoj obce a jejích místních částí do konkrétních ucelených ploch. Plochy velkého rozsahu jsou podmíněny zpracováním územních studií.

Pozemky určené pro zástavbu v celém správním území obce Cep jsou v přímém sousedství zastavěného území. Jejich postupný zábor je nutný pro stabilizaci a etapový rozvoj zastavitelnosti. Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obce.

Lokalita Z1 – lokalita je vymezena v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území.

Lokalita rozvíjí soukromé podnikání v primárním sektoru – rozvoj zemědělské výroby. Zastavitelné plochy s tímto způsobem využití jsou vymezovány z důvodu rozšiřování potřeb po zemědělské výrobě. Také jsou vymezeny z důvodu, že způsob využití zemědělské výroby (**VZ**) přirozeně navazuje na historický vývoj obce a na urbanistickou strukturu sídla. Na navržených plochách nebudou vznikat žádné velké zemědělské areály z důvodu ochrany historického jádra Cepu, zachování urbanistické struktury obce a ochrany exponovaných dálkových pohledů na obec Cep. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území, kde rozvoj zemědělské výroby nebude mít příliš velký negativní dopad, ať již svými hygienickými limity nebo z urbanistického hlediska. Výhodou je, že navržená plocha zemědělské výroby je od stávající zóny bydlení (z jižní strany) oddělena objekty stodol či vzrostlou zelení na ploše zahrad (**ZZ**).

Lokalita je situována v návaznosti na zastavěné území stejného způsobu využití, kde funkce bydlení není žádoucí, ale naopak je velmi vhodná pro rozvoj v oblasti zemědělské výroby.

Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Velmi malá část se nachází na **ostatní ploše**.

Lokalita Z2 – lokalita je vymezena v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území.

Lokalita je vymezena z důvodu uvažované výstavby objektu bydlení na stabilizovaných plochách pro bydlení (SV) pro další generaci místních obyvatel. Plocha ZZ je navržena z důvodu zachování urbanistické struktury obce, aby se zachovalo oddělení luk zahradami od urbanizovaného území. Velkou výhodou takového řešení je udržení si místních obyvatel v obci, kdy nebude docházet k odsunu místních obyvatel z obce. Tímto navrženým řešením jsou současně naplněny cíle a úkoly územního plánování uspokojit potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z3 – lokalita je vymezena v severní části obce Cep, navazující na zastavěné území.

Lokalita rozvíjeji soukromé podnikání v primárním sektoru – rozvoj zemědělské výroby. Zastavitelné plochy s tímto způsobem využití jsou vymezovány z důvodu rozšiřování potřeb po zemědělské výrobě. Také jsou vymezeny z důvodu, že způsob využití zemědělské výroby (**VZ**) přirozeně navazuje na historický vývoj obce a na urbanistickou strukturu sídla. Na navržených plochách nebudou vznikat žádné velké zemědělské areály z důvodu ochrany historického jádra Cepu, zachování urbanistické struktury obce a ochrany exponovaných dálkových pohledů na obec Cep. Předností je, že se plocha nachází v klidovém území, kde rozvoj zemědělské výroby nebude mít příliš velký negativní dopad, ať již svými hygienickými limity nebo z urbanistického hlediska. Výhodou je, že navržená plocha zemědělské výroby je od stávající zóny bydlení oddělena objekty stodol či vzrostlou zelení na ploše zahrad (**ZZ**).

Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z4 – lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS), plocha zahrady a sady (ZZ)**.

Lokalita je vymezena ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Současně lze konstatovat, že vymezené plochy jsou vymezené směrem k středu zastavěného území, nikoli na okraj zastavitelných ploch. Předností je, že se plocha se nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů z výrobních zařízení.

Západní část lokality je od zbylé části oddělena plochou silniční (**DS**), která vytváří dobré podmínky pro napojení plochy smíšené obytné na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha silniční (**DS**), je zde navržena z důvodu rozšíření a výškové úpravy místní komunikace do normových parametrů. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Plocha je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské z důvodů možnosti umístění staveb rodinných domů a dalších staveb související s bydlením vč. možnosti umístění oplocení.

Plocha **SV** je převzata z původní ÚPD. Plocha **SV** leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Část plochy **DS** je převzata z původní ÚPD. Plocha **DS** leží na **ostatní ploše**. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu její velikosti a, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími v blízkosti centrální části obce.

Střední část lokality je oddělena v západní části plochou silniční (**DS**) a z východní strany územní studií. Plocha je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské z důvodů možnosti umístění staveb rodinných domů a dalších staveb související s bydlením vč. možnosti umístění oplocení. Plochy jsou vymezeny jako plochy zahrady a sady (**ZZ**) z důvodu umístění oplocení stávajících pozemků, zpevněných ploch, technické infrastruktury a přípojek TI. Dále je plocha vymezena jako soukromá zeleň z důvodu zabránění umístění jakýchkoliv staveb vyjma přípustných pro danou lokalitu. Řešení vychází ze zpracované změny č.1 ÚPO Cep, zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch pro smíšené obytné venkovské jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků. Lokalita je již rozparcelovaná a jsou na ni povolovány stavby.

Z důvodů výrazných redukcí po „smírném“ jednání po společném jednání ze 14.4.2021 byla plocha Z4 doplněna o plochy ZZ. Plochy jsou vymezeny z důvodu „zarovnání“ zastavitelných ploch a požadavků majitelů již povolených rodinných domů, kteří mají zájem si k RD přikoupit části pozemků a využívat je jako zahrady.

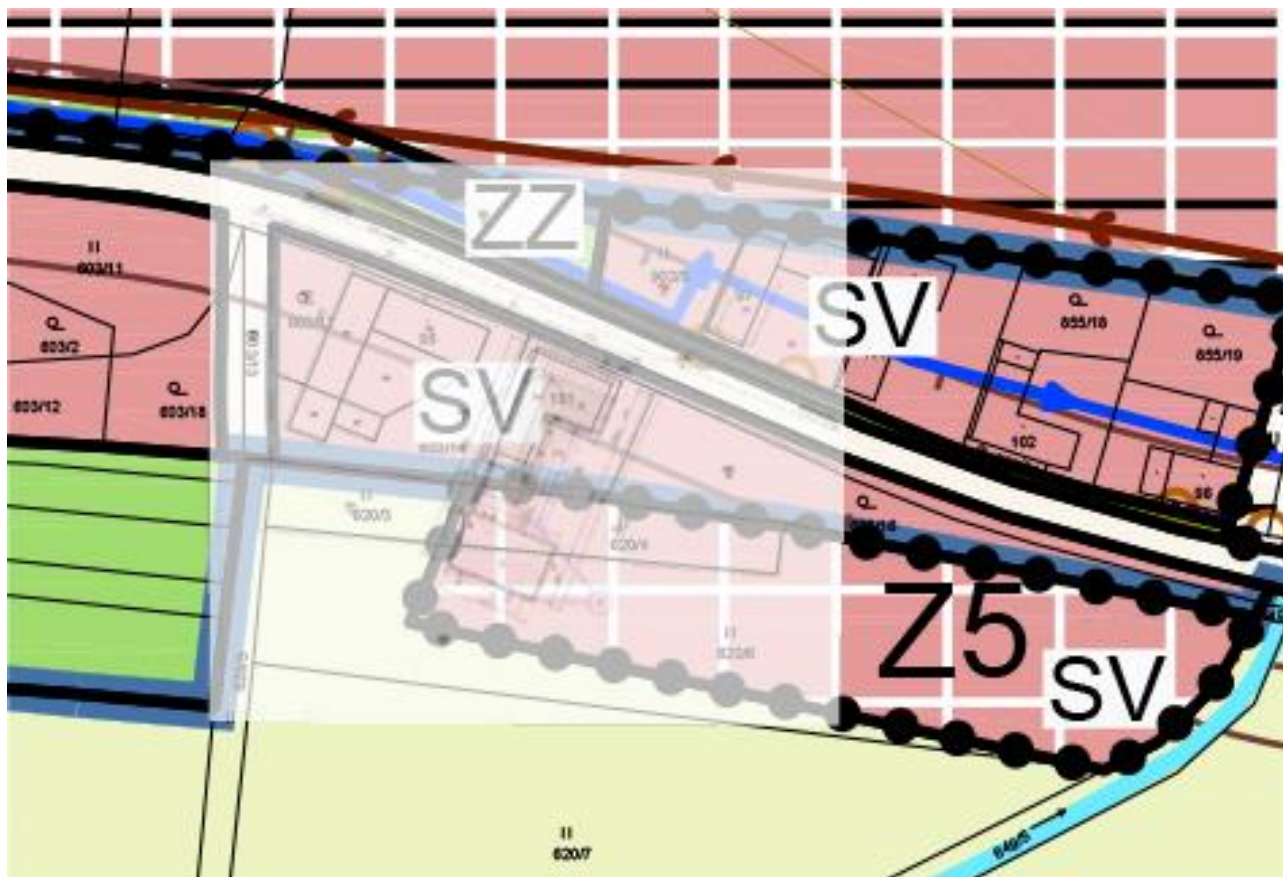
Plocha **SV** a **ZZ** je převzata z původní ÚPD. Plocha **SV** a **ZZ** leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Velmi malá část plochy **ZZ** leží na ostatní ploše. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu její velikosti a, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími v blízkosti centrální části obce.

Východní část lokality bude prověřena územní studií US1 z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území, současně je nezbytné navržené plochy dále dělit na veřejná prostranství s převahou zeleně (**PZ**), plochy pro dopravní silniční (**DS**). Dopravní dostupnost je zajištěna z východní části z místní komunikace – plocha silniční (**DS**).

Část plochy **SV** a **ZZ** je převzata z původní ÚPD. Plocha **SV**, **ZZ** a **DS** leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z5 – lokalita je vymezena ve východní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha pouze rozšiřuje stávající plochu SV, tak aby zde mohla být umožněna zástavba. Takto navrženým řešením bude doplněna ulicová zástavba, která naplňuje představy krajinného rázu a zachování urbanistické struktury obce. Plocha je vymezena tak, aby nevzniklo druhé pořadí zástavby. Předností je, že se obytné plochy nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu.

Po veřejném projednání byla lokalita upravena a zvětšena. Důvodem zvětšení je vydané právoplatné stavební povolení na pozemcích p.č. 620/4, 620/1, 603/16, 620/6 a 620/3. Podkladem pro vymezení plochy byla projektová dokumentace pro společné územní a stavební řízení. Stavební povolení nabylo právní moci dne 7.10.2009.

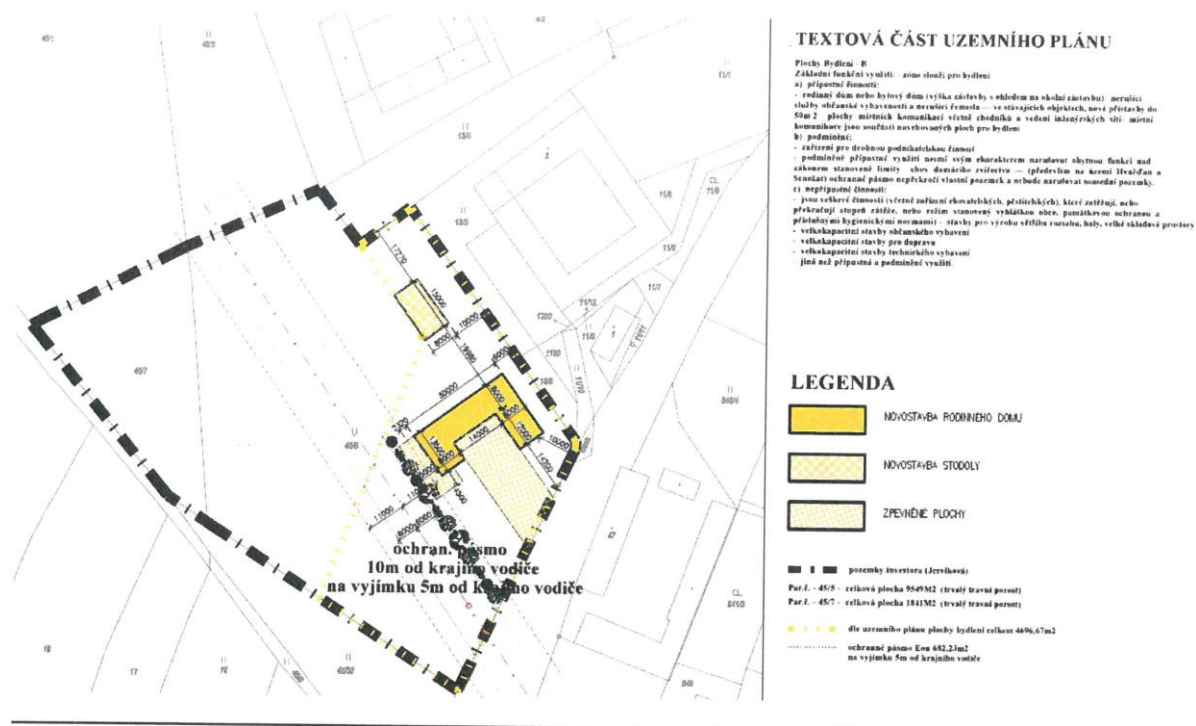


Zákres situace do návrhu územního plánu Cep

Plocha je oproti původní ÚPD výrazně redukována. Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita Z6 – lokalita je vymezena v jihozápadní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch. Předností je, že se obytné plochy nachází v klidovém území z dosahu negativních vlivů. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na

technickou a dopravní infrastrukturu. Plocha je vymezena na podkladu projektové dokumentace.



Lokalita je převzata z původní ÚPD. Plocha leží na zemědělské půdě **III. třídy** ochrany. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu její velikosti a, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími v blízkosti centrální části obce.

Lokalita Z7 – lokalita je vymezena v jihovýchodní části obce Cep, navazující na zastavěné území. Plocha je umístěna v proluce. Lokalita je dále dělena na plochy s rozdílným způsobem využití **Plocha smíšená obytná venkovská (SV), plocha silniční (DS)**.

Plocha vhodným způsobem doplňuje stávající urbanistickou strukturu a přímo na ni navazuje. Plocha je vhodná pro umístění maximálně 1 RD. Z jižní části této plochy je navržena plocha dopravní infrastruktury z důvodu vymezení dostatečného prostoru pro umístění cyklostezky. Současně územní plán do budoucna nevylučuje další rozvoj v této části obce. V původním ÚPO zde byla vymezena zastavitelná plocha, která po společném jednání a „smírném“ jednání byla vypuštěna. Lokalita svou velikostí zamezuje vzniku výstavbu v druhém pořadí.

Plocha je oproti původní ÚPD výrazně redukována. Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Část plochy **DS** leží na **ostatní ploše**. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu její velikosti a, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími v blízkosti centrální části obce.

Lokalita Z8 – lokalita je vymezena východně od obce Cep. Pozemek je vymezen kvůli státnímu pozemkovému úřadu a možnosti pro obec pro bezplatné převedení pozemku.

Plocha je převzata z původní ÚPD. Plocha leží na zemědělské půdě **IV. třídy** ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

Lokalita K1 se nachází na **ostatní ploše**, z toho důvodu se zábor neprovádí.

Dopravní koridor **CPU-D1** se nachází na **ostatní ploše**, z toho důvodu se zábor neprovádí.

ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ

V návrhu ÚP Cep byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF, v platném znění.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Cep je uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Odnětí PUPFL celkem v (ha)	Parcela číslo	Katastrální území
CPZ-D10/4	Koridor dopravy nadmístního významu	2,16	1011/57, 1011/64	Cep
CPU-D1	Koridor dopravy místního významu	0,06	1011/52, 1011/27	Cep

ZDŮVODNĚNÍ

CPZ-D10/4: Silnice I/24 – úsek Suchdol nad Lužnicí – Tušř, nový úsek, převedení silnice na východ od železnice, vedení s touto železnicí v souběhu, východní obchvat sídla Tušř, napojení na stávající silnici jižně od sídla Tušř, šíře koridoru proměnná, nejvíce 200 m, redukována v místě dotyku se zastavěným územím a s prvky ochrany přírody a ochrany nerostného bohatství. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Vymezení dopravního koridoru je v souladu s AZÚR.

CPU-D1: Cyklostezka – Dopravní koridor je vymezen v jihovýchodním cípu správního území. Cyklostezka povede souběžně s přeloženou silnicí I. třídy I/24 z důvodu zlepšení prostupnosti správním územím. Z důvodu zajištění bezpečnosti je cyklistická stezka vedena mimo přeloženou silnici I. třídy. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Suchdol nad Lužnicí. Z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení vybudování záměru je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Větší část koridoru se nachází na **ostatní ploše**, z toho důvodu se zábor neprovádí.

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

V návrhu ÚP je vymezena 1 plocha (lokalita Z8) ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Na této ploše nebudou umístovány stavby vyjma přípustných.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od lesa, musí být umístění obytných staveb ve vzdálenosti větší jak 25 m z důvodu protipožární prevence a ochrany lesa před požadavky na mimořádnou těžbu z důvodu ochrany zdraví a majetku před pádem stromů nebo jeho částí.

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa zasahují:

- Koridor dopravy nadmístního významu: **CPZ-D10/4**
- Koridor dopravy místního významu: **CPU-D1**
- Plocha změn v krajině: **K1**

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

NÁMITKY dle § 52 stavebního zákona

N1.	EG. D a. s.	10.02.2022
Věc: ÚP Cep – veřejné projednání		
Dobrý den,		
k projednávanému územnímu plánu Cep sdělujeme připomínku, která se týká zásobování elektrickou energií.		
Pro připojení navrhované zástavby na zastavitelných plochách US1 a US2 ve východní části obce směrem k Suchdolu nad Lužnicí je podmiňující výstavba nové distribuční kioskové trafostanice VN/NN, která bude		

umístěna na veřejně přístupném místě v prostoru zastavitelné plochy US1 a připojena zemním kabelovým vedením 22 Kv od stávající trafostanice VN/NN Cep Farma. Trasa zemního kabelu VN bude přednostně vedena po veřejných pozemcích.

Potřeba výstavby této trafostanice VN/NN byla již dříve komunikována se starostou Obce Cep Ing. Vobejdou.

Vyhodnocení pořizovatele: VYHOVĚT

Zastavitelná plocha US2 byla z návrhu nového územního plánu vyloučena z důvodu nesouhlasu a následného smírného jednání s dotčenými orgány. Došlo k výrazné redukci a vznikla nová zastavitelná plocha Z5.

Požadavek na zakomponování podmínky výstavby nové trafostanice pro lokalitu US1 bude do návrhu nového ÚP doplněn.

Na základě výše uvedeného bude námitce vyhověno.

N2.	L. B.	14.02.2022
Vymezení území námitkou: p. č. 855/18 a 855/21 (objekt 102, dům číslo 88) Námitka: Nesouhlasím s předloženým územním plánem z důvodu poškození práv užívání nemovitosti a změny rázu obce. Text námitky: Jako vlastník pozemků a staveb, které budou dotčené daným územním plánem, podávám námitku k návrhu změny územního plánu č. 7 projednávaného dne 9. 2. 2022. Veřejné projednání o návrhu bylo řešeno direktivně. Zastupitelé obce a stavebního odboru se neprojevali jako zástupci občanů. Návrh byl předložen stylem „územní plán je hotov a vy se můžete vyjádřit jen písemně“. Vynechání veřejné rozpravy je proti správnému způsobu řízení jednání v souvislosti s územním plánem. Nedošlo tedy k žádné diskusi o změnách, připomíná to direktivní způsoby minulého režimu. Ad1) Konání a termín schůze byl pouze vyvěšen na vývěsce, jak udává zákon. Mnozí z nás, kteří nebydlíme přímo v obci, neměli informace o konání veřejného projednání. Ad2) Celá tato satelitní výstavba znehodnocuje můj pozemek dosud umístěný na okraji vesnice. Ad3) Zde jsem se narodil, chodil do školy a dosud objekt využívám. V současnosti provádím opravu domu a investoval jsem zde značné finanční prostředky, aby i můj dům přispěl ke zkrášlení obce. Zástavba, která je zde navrhována a částečně již probíhá, znehodnotí veškeré výhody nemovitostí v této lokalitě umístěných. Její provedení budí velké rozpaky. Domy pravidelně nasázené kolem silnice jsou vhodné spíše pro satelity měst a narušují ráz venkova. Plánovaná výstavba tento dojem ještě dorazí. Ad4) Vedení obce a stavební odbor města Třeboň se příliš nevyznamenal. Pokud by někdy četli například v knize Encyklopedie českých vesnic-Jižní Čechy, zjistili by, jak se vsi v této oblasti vytvářely a jak necitlivě nová zástavba zničila původní ráz obcí. Ad5) Bylo mi řečeno, že je výstavba prováděna z důvodu omlazení vesnice. Pokud by to byla pravda, měla by tomu nejprve odpovídat infrastruktura. Zatím tomu podmínky pro mladé občany v obci neodpovídají. Škola byla zrušena, chybí školka a občanská vybavenost také není velká, obchod má omezenou otevírací dobu. Původně byla projednávána za stávající zástavbou (naší parcelou) stavba cesty a chodníku, která řešila umístění kanalizační přípojky, ale nebyla realizována. V současném návrhu zástavby se s ní již nepočítá. Tím bude znemožněn přístup ke kanalizační přípoje, přestože to údajně bude řešeno věcným břemenem. Nynější návrh neřeší ani komunikaci k navrhované výstavbě. Ad6) Dále se obávám, že i v lokalitě Z5 před naším domem může dojít k rozparcelování pozemku a obdobnému vzniku domů jako v lokalitě Z4. Ad7) S touto změnou územního plánu zásadně nesouhlasím a nepřeji si v této lokalitě další výstavbu.		
Vyhodnocení pořizovatele: NEVYHOVĚT		
Ad1) Nejedná se o návrh změny č. 7 územního plánu, ale o návrh nového územního plánu Cep. Veřejné projednání proběhlo dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu. Všichni přítomní byli seznámeni s návrhem územního plánu pro veřejné projednání, byla jim stručně shrnuta historie pořizovacího procesu a došlo k poučení o právech a povinnostech případných připomínajících a namítajících.		

Dále byl zajištěn i výklad zpracovatele územního plánu – konkrétně pánů architektů Ing. arch. Jaroslava Daňka a Ing. arch. Dominika Daňka. Po představení byla otevřena i diskuze s účastníky veřejného projednání, kde jim bylo na jejich dotazy odpovídáno, jak ze strany pořizovatelů, zpracovatelů i pana starosty.

Ad2) Informace o konání veřejného projednání byly oznámeny veřejnými vyhláškami na kamenných i elektronických úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň. Zároveň byly ve veřejných vyhláškách uvedeny odkazy, kde lze do dokumentací nahlédnout, dokdy lze uplatňovat námitky/připomínky a v jaké formě. Z hlediska zákona bylo vše splněno v souladu s platnými právními předpisy.

Ad3) Z podané námitky není jasné jaká „satelitní výstavba“ konkrétně znehodnocuje pozemky podatele námitky. Z hlediska sousedních parcel nacházející se v návrhu nového územního plánu Cep v ploše Z4 – části US1, lze usuzovat, že se jedná právě o lokalitu Z4-US1. V lokalitě Z4, části US1 však v současné době nedochází k žádné „satelitní výstavbě“. Tato plocha je navržena nově projednávaným územním plánem k rozvoji a je podmíněna zpracováním územní studie, která stanoví konkrétní podobu lokality (např. vedení dopravní a technické infrastruktury, novou parcelaci, umístění objektů, charakter zástavby, uliční čáry, stavební čáry, atd...). Bez pořízení územní studie a jejího schválení nelze v dané lokalitě zahájit jakoukoliv stavební činnost. V případě pořizování územní studie Městským úřadem Třeboň, místně příslušným úřadem územního plánování bude návrh územní studie projednáván s dotčenými orgány státní správy, oprávněnými investory, obcí, majiteli dotčených pozemků a veřejností. O této skutečnosti bude veřejnost informována na veřejných kamenných a elektronických úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň.

Ad4) V ploše Z4, konkrétně části US1, která sousedí s pozemky podatele námitky, žádná výstavba neprobíhá. Zástavba probíhá v ploše Z4 směřující směrem do obce (pozemky p. č. 869/2 až 869/13 v k. ú. Cep), avšak pozemkově nesousedí s namítajícím. V této části plochy Z4, kdy zástavba probíhá, jsou rodinné domy řádně povolené v rámci stavebních řízení. K těmto konkrétním stavbám se vyjadřovaly osoby, které jsou účastníky stavebního řízení i dotčené orgány (např. správa CHKO Třeboňsko, Krajská hygienická stanice, odbor životního prostředí, atd...). Bez souhlasu výše uvedených dotčených orgánů a účastníků řízení by nedošlo k povolení staveb.

Ad5) Vedení obce ani stavební odbor (zřejmě myšleno pořizovatel - úřad územního plánování) města Třeboně, jak uvádí podatel námitky, nejsou autory a zpracovateli návrhu územního plánu. Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení, schvaluje a vydává územně plánovací dokumentaci. Stavební odbor města Třeboně, jak uvádí podatel námitky, (zřejmě myšleno pořizovatel - úřad územního plánování) vykonává funkci pořizovatele, tj. osoby, která dohlídí na proces pořízení a jeho zákonný postup, atd., ani jeden z uvedených nezpracovává ani nenavrhuje územní plán. Územně plánovací dokumentaci (územní plán, regulační plán) mohou zpracovávat pouze autorizované osoby s autorizací pro územní plánování, které uvádí zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě. Tyto autorizované osoby jsou odborně způsobilé osoby pro vybrané činnosti, mnohdy s několikaletou praxí a to ve stavební, technické i urbanistické problematice.

Ad6) Konkrétní řešení lokality Z4 části US1 bude řešit územní studie. Tato územní studie stanoví konkrétní podobu lokality včetně řešení vedení dopravní a technické infrastruktury (dále např. novou parcelaci, umístění objektů, charakter zástavby, uliční čáry, stavební čáry, atd...). Bez pořízení územní studie a jejího schválení nelze v dané lokalitě zahájit jakoukoliv stavební činnost. Územní plán neřeší věcná břemena. V případě věcných břemen se jedná o majetkoprávní vztahy vlastníků břemenem dotčených pozemků.

Ad7) Rozparcelování pozemků bude řešeno v navazujících stavebních řízeních. Nový územní plán stanovuje pro umístění rodinného domu minimální výměru stavebního pozemku 800 m². Dále je v urbanistické koncepci jasně stanovený charakter nové zástavby (podrobněji v kapitole C), který by měly návrhy novostaveb po nabytí účinnosti nového územního plánu respektovat. Z hlediska podrobnosti územně plánovací dokumentace (územní plán) jsou stanovené regulativy dostačující. Větší podrobnosti z hlediska podoby staveb, umístění, atd... by muselo být řešeno regulačním plánem, nebo územní studií.

Na základě výše uvedeného nebude námitce vyhověno.

N3.	T. M. a T. M.	15.02.2022
Vymezení území námitkou: p. č. 603/16, 620/3, 620/4 a 605/1 v k. ú. Cep		
Námitka: Návrh nového územního plánu v obci Cep		
Text námitky:		

Nesouhlasíme s navrhovanou změnou, v novém územním plánu, která se týká uvedených parcelních čísel. V původním územním plánu, byly uvedené pozemky určeny k zástavbě a nový návrh mění účel užití dotčených parcel na louku a pastvinu.

Odůvodnění uplatněné námitky:

Uvedenou námitku vznášíme ze dvou zásadních důvodů: Nové vytýčení nerespektuje parcelní hranice a vede napříč třemi parcelními čísly, kde již byla vyhotovena základová deska na rodinný dům, s řádně vydaným stavebním povolením (viz. příloha). **Ad1)**

Nemovitost čp. 87, včetně dotčených stavebních pozemků, byla námi zakoupena v době víře jejich budoucího plného využití. Libovůlím dotčených orgánů by došlo k citelné tržní ztrátě, a dle paragrafu 102, bychom museli požadovat náhradu ceny mezi stavebním pozemkem a loukou. **Ad2)**

Paragraf 43, stavebního zákona ukládá při těchto změnách získat písemný souhlas vlastníka, bohužel dotčenými orgány nedošlo ani k předchozí konzultaci s uvedeným záměrem. **Ad3)**

Přílohy:



Vyhodnocení pořizovatele: **ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT**

Ad1) Územní plán nemusí respektovat parcelní hranice, což bylo ostatně uvedeno zpracovatelem na veřejném projednání.

Návrh nového územního plánu se upraví, aby byla akceptována skutečnost povolené stavby. Vlastníci mají platné stavební povolení (vydané v roce 2009, pod č. j. 3493/2009 ToJa MěÚ Třebíč), stavba byla v minulosti zahájena. Došlo k vybudování základové desky, která svými parametry odpovídá povolenému záměru. Zároveň došlo i k odnětí ZPF (stanovisko je součástí rozhodnutí). Dojde k potvrzení fakticky vydaného rozhodnutí. Protože nebyla stavba stále dokončena, bude rozšířena (v návaznosti na povolenou stavbu) stávající navrhovaná zastavitelná plocha Z5 (z návrhu pro veřejné projednání) a vyhodnocen zábor ZPF. Zároveň bude tato změna předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pozemek p. č. 605/1 není evidován v katastru nemovitostí a nelze jednoznačně vyhodnotit, o jaký pozemek se jedná. V současně platném územním plánu z roku 2006 je číslo 605/1 uvedeno pouze v závorce na pozemku p. č. 620/1, u něhož došlo za uplynulé období k nové parcelaci (konkrétně na pozemky p. č. 620/1, p. č. 620/6 a p. č. 620/7).

Ad2) Vlastníkovi bude vyhověno a návrh nového územního plánu upraven v souladu s již povolenou stavbou. V současně platném územním plánu z roku 2006 byl celý pozemek p. č. 620/1 (později rozdělený na p. č. 620/1, p. č. 620/6 a p. č. 620/7) veden jako zastavitelná plocha 4 s funkčním využitím „bydlení“, za dobu platnosti územního plánu obce Cep z roku 2006 (16 let) nebyla tato plocha využita. V návrhu nového územního plánu pro společné jednání byly výše uvedené pozemky zahrnuty do zastavitelné plochy Z5/US2. V rámci společného jednání bylo ze strany dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na základě nesouhlasného stanoviska doporučeno u zastavitelné plochy Z5 (v návrhu pro společné jednání jako plocha Z5/US2) zvážení redukce, nebo případně převedení do rezervy. Při smírném jednání pak došlo k výrazné redukci. Vymezení této plochy jako plochy rezervy nebylo účelné z důvodu nutnosti pořízení další změny ÚP při převedení plochy rezervy do ploch určených pro výstavbu.

Každé 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu je možné v rámci tzv. zprávy o uplatňování uplatnit požadavek na změnu územního plánu. Zpráva o uplatňování vyhodnocuje kromě jiných záležitostí i zastavěnost a využitelnost navržených zastavitelných ploch pro bydlení (v případě nového ÚP Cep se jedná např. o plochy označené indexy Z4, Z5, Z6 a Z7). Pokud dojde k využití těchto ploch lze s dotčenými orgány diskutovat nad návrhem vymezení nových zastavitelných ploch.

Ad3) Z námitky není konkrétně jasné, na jakou část § 43 stavebního zákona se podatelé námitky odkazují. Jediná část uvedeného § 43 stavebního zákona, která pojednává o problematice spojené se souhlasem vlastníků je uváděna v § 43 odst. 2 stavebního zákona.

V § 43 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno: „V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen "dohoda o parcelaci"), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.“

V předmětném případě se nejedná o plochu či koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, územní studií, nebo regulačním plánem.

Dle výše uvedeného bylo námitce částečně vyhověno.

N4. T. M. a T. M.	15.02.2022
--------------------------	-------------------

Vymezení území námitkou: p. č. 603/16, 620/3, 620/4 a 605/1 v k. ú. Cep

Námitka: Návrh nového územního plánu v obci Cep

Text námítky:

Nesouhlasíme s navrhovanou změnou, v novém územním plánu, která se týká uvedených parcelních čísel. V původním územním plánu, byly uvedené pozemky určeny k zástavbě a nový návrh mění účel užití dotčených parcel na louku a pastvinu.

Odůvodnění uplatněné námítky:

Uvedenou námitku vznášíme ze dvou zásadních důvodů: Nové vytýčení nerespektuje parcelní hranice a vede napříč třemi parcelními čísly, kde již byla vyhotovena základová deska na rodinný dům, s řádně vydaným stavebním povolením (viz. příloha). **Ad1)**

Nemovitost čp. 87, včetně dotčených stavebních pozemků, byla námi zakoupena v době víře jejich budoucího plného využití. Libovůli dotčených orgánů by došlo k citelné tržní ztrátě, a dle paragrafu 102, bychom museli požadovat náhradu ceny mezi stavebním pozemkem a loukou. **Ad2)**

Paragraf 43, stavebního zákona ukládá při těchto změnách získat písemný souhlas vlastníka, bohužel dotčenými orgány nedošlo ani k předchozí konzultaci s uvedeným záměrem. **Ad3)**

Přílohy:



Vyhodnocení pořizovatele: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Ad1) Územní plán nemusí respektovat parcelní hranice, což bylo ostatně uvedeno zpracovatelem na veřejném projednání.

Návrh nového územního plánu se upraví, aby byla akceptována skutečnost povolené stavby. Vlastníci mají platné stavební povolení (vydané v roce 2009, pod č. j. 3493/2009 ToJa MěÚ Třeboň), stavba byla v minulosti zahájena. Došlo k vybudování základové desky, která svými parametry odpovídá povolenému záměru. Zároveň došlo i k odnětí ZPF (stanovisko je součástí rozhodnutí). Dojde k potvrzení fakticky vydaného rozhodnutí. Protože nebyla stavba stále dokončena, bude rozšířena (v návaznosti na povolenou stavbu) stávající navrhovaná zastavitelná plocha Z5 (z návrhu pro veřejné projednání) a vyhodnocen zábor ZPF. Zároveň bude tato změna předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pozemek p. č. 605/1 není evidován v katastru nemovitostí a nelze jednoznačně vyhodnotit, o jaký pozemek se jedná. V současně platném územním plánu z roku 2006 je číslo 605/1 uvedeno pouze v závorce na pozemku p. č. 620/1, u něhož došlo za uplynulé období k nové parcelaci (konkrétně na pozemky p. č. 620/1, p. č. 620/6 a p. č. 620/7).

Ad2) Vlastníkovi bude vyhověno a návrh nového územního plánu upraven v souladu s již povolenou stavbou. V současně platném územním plánu z roku 2006 byl celý pozemek p. č. 620/1 (později rozdělený na p. č. 620/1, p. č. 620/6 a p. č. 620/7) veden jako zastavitelná plocha 4 s funkčním využitím „bydlení“, za dobu platnosti územního plánu obce Cep z roku 2006 (16 let) nebyla tato plocha využita. V návrhu nového územního plánu pro společné jednání byly výše uvedené pozemky zahrnuty do zastavitelné plochy Z5/US2. V rámci společného jednání bylo ze strany dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na základě nesouhlasného stanoviska doporučeno u zastavitelné plochy Z5 (v návrhu pro společné jednání jako plocha Z5/US2) zvážení redukce, nebo

případně převedení do rezervy. Při smírném jednání pak došlo k výrazné redukci. Vymezení této plochy jako plochy rezervy nebylo účelné z důvodu nutnosti pořízení další změny ÚP při převedení plochy rezervy do ploch určených pro výstavbu.

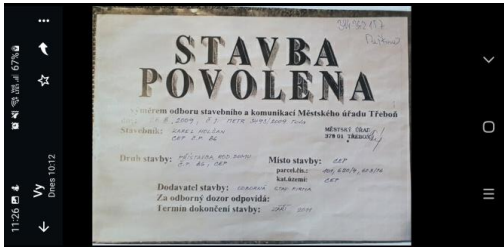
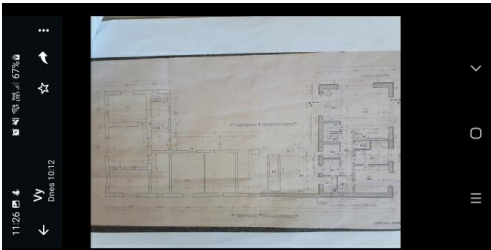
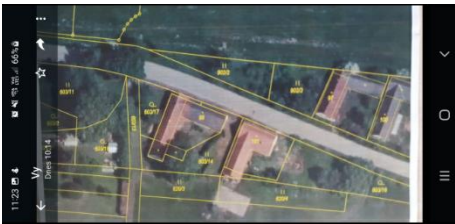
Každé 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu je možné v rámci tzv. zprávy o uplatňování uplatnit požadavek na změnu územního plánu. Zpráva o uplatňování vyhodnocuje kromě jiných záležitostí i zastavěnost a využitelnost navržených zastavitelných ploch pro bydlení (v případě nového ÚP Cep se jedná např. o plochy označené indexy Z4, Z5, Z6 a Z7). Pokud dojde k využití těchto ploch lze s dotčenými orgány diskutovat nad návrhem vymezení nových zastavitelných ploch.

Ad3) Z námítky není konkrétně jasné, na jakou část § 43 stavebního zákona se podatelé námítky odkazují. Jediná část uvedeného § 43 stavebního zákona, která pojednává o problematice spojené se souhlasy vlastníků je uváděna v § 43 odst. 2 stavebního zákona.

V § 43 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno: „V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen "dohoda o parcelaci"), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.“

V předmětném případě se nejedná o plochu či koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, územní studií, nebo regulačním plánem.

Dle výše uvedeného bylo námítce částečně vyhověno.

N5. T. M. a T. M.	15.02.2022
Vymezení území námítkou: p. č. 603/16, 620/3, 620/4 a 605/1 v k. ú. Cep Námítka: Návrh nového územního plánu v obci Cep Text námítky: Nesouhlasíme s navrhovanou změnou, v novém územním plánu, která se týká uvedených parcelních čísel. V původním územním plánu, byly uvedené pozemky určeny k zástavbě a nový návrh mění účel užití dotčených parcel na louku a pastvinu. Odůvodnění uplatněné námítky: Uvedenou námítku vznášíme ze dvou zásadních důvodů: Nové vytýčení nerespektuje parcelní hranice a vede napříč třemi parcelními čísly, kde již byla vyhotovena základová deska na rodinný dům, s řádně vydaným stavebním povolením (viz. příloha). (Ad1) Nemovitost čp. 87, včetně dotčených stavebních pozemků, byla námi zakoupena v době víře jejich budoucího plného využití. Libovůlím dotčených orgánů by došlo k citelné tržní ztrátě, a dle paragrafu 102, bychom museli požadovat náhradu ceny mezi stavebním pozemkem a loukou. (Ad2) Paragraf 43, stavebního zákona ukládá při těchto změnách získat písemný souhlas vlastníka, bohužel dotčenými orgány nedošlo ani k předchozí konzultaci s uvedeným záměrem. (Ad3)	
Přílohy: 	

Vyhodnocení pořizovatele: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Ad1) Územní plán nemusí respektovat parcelní hranice, což bylo ostatně uvedeno zpracovatelem na veřejném projednání.

Návrh nového územního plánu se upraví, aby byla akceptována skutečnost povolené stavby. Vlastníci mají platné stavební povolení (vydané v roce 2009, pod č. j. 3493/2009 ToJa MěÚ Třeboň), stavba byla v minulosti zahájena. Došlo k vybudování základové desky, která svými parametry odpovídá povolenému záměru. Zároveň došlo i k odnětí ZPF (stanovisko je součástí rozhodnutí). Dojde k potvrzení fakticky vydaného rozhodnutí. Protože nebyla stavba stále dokončena, bude rozšířena (v návaznosti na povolenou stavbu) stávající navrhovaná zastavitelná plocha Z5 (z návrhu pro veřejné projednání) a vyhodnocen zábor ZPF. Zároveň bude tato změna předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pozemek p. č. 605/1 není evidován v katastru nemovitostí a nelze jednoznačně vyhodnotit, o jaký pozemek se jedná. V současně platném územním plánu z roku 2006 je číslo 605/1 uvedeno pouze v závorce na pozemku p. č. 620/1, u něhož došlo za uplynulé období k nové parcelaci (konkrétně na pozemky p. č. 620/1, p. č. 620/6 a p. č. 620/7).

Ad2) Vlastíkovi bude vyhověno a návrh nového územního plánu upraven v souladu s již povolenou stavbou. V současně platném územním plánu z roku 2006 byl celý pozemek p. č. 620/1 (později rozdělený na p. č. 620/1, p. č. 620/6 a p. č. 620/7) veden jako zastavitelná plocha 4 s funkčním využitím „bydlení“, za dobu platnosti územního plánu obce Cep z roku 2006 (16 let) nebyla tato plocha využita. V návrhu nového územního plánu pro společné jednání byly výše uvedené pozemky zahrnuty do zastavitelné plochy Z5/US2. V rámci společného jednání bylo ze strany dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na základě nesouhlasného stanoviska doporučeno u zastavitelné plochy Z5 (v návrhu pro společné jednání jako plocha Z5/US2) zvážení redukce, nebo případně převedení do rezervy. Při smírném jednání pak došlo k výrazné redukci. Vymezení této plochy jako plochy rezervy nebylo účelné z důvodu nutnosti pořízení další změny ÚP při převedení plochy rezervy do ploch určených pro výstavbu.

Každé 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu je možné v rámci tzv. zprávy o uplatňování uplatnit požadavek na změnu územního plánu. Zpráva o uplatňování vyhodnocuje kromě jiných záležitostí i zastavěnost a využitelnost navržených zastavitelných ploch pro bydlení (v případě nového ÚP Cep se jedná např. o plochy označené indexy Z4, Z5, Z6 a Z7). Pokud dojde k využití těchto ploch lze s dotčenými orgány diskutovat nad návrhem vymezení nových zastavitelných ploch.

Ad3) Z námítky není konkrétně jasné, na jakou část § 43 stavebního zákona se podatelé námítky odkazují. Jediná část uvedeného § 43 stavebního zákona, která pojednává o problematice spojené se souhlasu vlastníků je uváděna v § 43 odst. 2 stavebního zákona.

V § 43 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno: „V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen "dohoda o parcelaci"), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.“

V předmětném případě se nejedná o plochu či koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, územní studií, nebo regulačním plánem.

Dle výše uvedeného bylo námítce částečně vyhověno.

N6. Ing. J. Š. a I. Š.**16.02.2022**

Vymezení území námítkou: p. č. st. 88 v k. ú. Cep

Námítka: Chodník stávající stav. vedení přes soukromý pozemek bez věcného břemena

Text námítky:

1) Nově plánovaný chodník podél páteřní komunikace vede přes soukromý pozemek 603/9 st. parcely 88. Nesouhlasím s jeho dalším využíváním. **Ad1)**

2) oddíl zeleň soukromá – vypuštění bodu c z důvodu jeho nerespektování v nové zástavbě a odkazu na urbanistické hledisko a vesnický ráz výstavby. **Ad2)**

Odůvodnění uplatněné námítky:

1) Do doby vyřešení způsobu užívání a případného převodu a vyměření ze strany OÚ CEP nesouhlasím s návrhem ÚP a zabezpečím nynější stav k jeho dalšímu nevyužívání. **Ad1)**

2) Toto nemůže být akceptováno z důvodu neprůjezdnosti budov do oblastí uzavřeného dvora, či zahrady a tudíž parkování a odstavení vozidel všech zúčastněných nemovitostí v této řadě je porušováno, dále tato plocha slouží k odpočinku a přes léto se využívá k odpočinku a postavení různých zařízení – slunečníky, altány atd. **Ad2)**

Přílohy:

Jak je patrné z katastrální mapy, hranice pozemku 603/9 je součástí okraje vozovky III. třídy do Majdaleny. Tento chodník byl vybudován obcí při budování kanalizace, zavezením původních stok, které cestu lemovaly po obou stranách. V roce 2007 jsem při koupi nemovitosti toto nechal zaměřit a bylo zjištěno, že pozemek 603/9 sahá až k obrubníku cesty. Tento stav byl ponechán, poněvadž při výjezdu z uvedené nemovitosti nemám žádné ochranné pásmo a musel bych pro bezpečné vyjetí použít k regulaci náležitě poučenou osobu. To je první důvod proč zanechat toto ochranné pásmo, pěšinu další je v zimním období při údržbě cesty dojde k zahrnutí sněhem, který má možnost přirozeně odtát, tudíž funkce chodníku není zabezpečena.

Dále na parcele 603/9 je postavena elektrická přípojka a kaplička, která má odečet z této zóny, tudíž chodníku nebo pěšiny. Další důvod pro vyloučení pozemku 603/9 z C kategorie je kopaná studna s nadzemním soklem, dále jímka vodoměru zpevněná plocha pro parkování vozidel celoročně a výstavba soklu tepelného čerpadla. Tato plocha již dávno pozbyla charakter předzahrádky a to i u sousedních pozemků, proto žádám o přesunutí do kategorie a nebo podmíněně b. Dále jsou v této pěšině umístěny sloupky el. energie, které snižují profil průchodnosti.



Vyhodnocení pořizovatele: NEVYHOVĚT

Ad1) Územní plán neřeší majetkoprávní vyrovnání mezi obcí a vlastníkem. Stejně tak užívání chodníku nevyřeší územně plánovací dokumentace. Tyto záležitosti si musí vlastník vyřešit samostatně se samosprávou obce.

Ad2) Namítající v námitce rozporuje územní plán obce Cep z roku 2006, kde jsou jednotlivé možnosti využití uváděny v oddílech a), b) a c). Návrh nového územního plánu vykazuje jinou koncepci textové, výrokové části. Nový územní plán, navrhuje pozemek p. č. 603/9 do plochy smíšené bydlení – venkovské, kde je možné parkování vlastních vozidel na vlastním pozemku a provozovat rekreační činnosti (altány, slunečníky, atd..), které jsou v námitce uváděny. Není tudíž nikterak bráněno v provozování výše uvedených činností.

Na základě výše uvedeného nebude námitce vyhověno.

N7. M. B.

16.02.2022

Vymezení území námitkou: p. č. 523/7, 542/3, 542/4, 541/1, 541/4 v k. ú. Cep

Námitka: Nesouhlas se změnou užívání uvedených pozemků

Text námitky:

V dosavadním platném územním plánu byly pozemky v našem vlastnictví číslo 523/7,542/3,542/4,541/1,541/4 vedeny jako pozemky s možností budoucí zástavby. Návrh nového územního plánu krom jiného obsahuje změnu využitelnosti výše uvedených pozemků, která vylučuje možnost budoucí zástavby. Pozemky číslo 523/7,542/3 a 542/4 se z využitelnosti možné budoucí výstavby uvedením v platnost nového územního plánu mění na pole a louky bez možnosti výstavby a u pozemků 541/1 a 541/4 se využitelnost mění na zahrady a sady též bez možnosti budoucí výstavby

Odůvodnění uplatněné námitky:

Změna územního plánu mne jako majitele pozemků značně poškozuje. Krom ekonomického aspektu věci kdy se zcela zásadně mění hodnota dotčených pozemků, přicházím o možnost poskytnout tyto pozemky k výstavbě domů svým rodinným příslušníkům a zajistit si tak přítomnost jejich rodin v mé blízkosti a zároveň jim tak umožnit žít v místě kde se narodili. Budoucí využití pozemků pro bytovou zástavbu rodinných domů rozvíjí generační, občanský a bytový směr obce. Díky značnému úsilí při tvorbě stávajícího platného územního plánu byly v minulosti tyto pozemky zaneseny do plánu jako plocha určena, pro budoucí zástavbu. Krok v podobě zpětného navrácení původního užití pozemků nás nemile překvapil a jeho smysl nechápeme. Tato změna s námi jako s majiteli pozemků nebyla blíže projednávána. S návrhem územního plánu v této podobě nesouhlasíme.

Vyhodnocení pořizovatele: ČASTEČNĚ VYHOVĚT

Pozemky p. č. 523/7, p. č. 542/3 a p. č. 542/4 jsou v současně platném územním plánu obce, platném od roku 2006, umístěny v zastavitelné ploše pro bydlení. Za tuto dobu (16 let) účinnosti ÚP obce Cep z roku 2006 nebyla tato plocha pro záměr výstavby rodinných domů nijak využita. Návrh nového územního plánu stanovuje úplně novou koncepci, při níž se prověřuje řešené území úplně nově a nemusí být brán zřetel na vymezené zastavitelné plochy v současné platné územně plánovací dokumentaci z roku 2006.

Návrh nového územního plánu již disponuje takovým množstvím zastavitelných ploch, že další zábor pro bydlení nelze racionálně odůvodnit. Pozemek p. č. 523/7 v k. ú. Cep je dle evidence KN veden jako orná půda a je tudíž součástí zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o III. třídu ochrany.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nelze u předmětného pozemku dodržet obecné zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména prokázání nezbytnosti odnětí půdy pro plochy bydlení. Územní plán již disponuje dostačující výměrou rozvojových ploch, která odpovídá demografickému a stavebnímu vývoji a současným potřebám obce i s dostatečnou rezervou.

To dokazuje i fakt, kdy v rámci společného jednání bylo ze strany dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na základě nesouhlasného stanoviska doporučeno u zastavitelné plochy Z5 (v návrhu pro společné jednání jako plocha Z5/US2) zvážení redukce, nebo případně převedení do rezervy. Při smírném jednání pak došlo k výrazné redukci. Dále docházelo i k dalším redukcím např. u zastavitelné plochy Z6 a též u zastavitelných ploch určených pro zemědělskou výrobu v severní části obce.

Nezbytnost dalšího záboru zemědělské půdy pro potřeby bydlení, jak ukládá § 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, nebyla prokázána. Ochrana zemědělského půdního fondu je veřejným zájmem, který klade důraz na zachování a ochranu zemědělské půdy jakožto jedné z hlavních složek životního prostředí. K jejímu odnětí pro nezemědělské účely by mělo docházet pouze v nezbytně nutných a řádně odůvodněných případech. Současná legislativa klade důraz na ochranu nejúrodnějších půd a podporuje jejich zachování jakožto přírodní hodnoty v území. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat.

Každé 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu je možné v rámci tzv. zprávy o uplatňování uplatnit požadavek na změnu územního plánu. Zpráva o uplatňování vyhodnocuje kromě jiných záležitostí i zastavěnost a využitelnost navržených zastavitelných ploch pro bydlení (v případě nového ÚP Cep se jedná např. o plochy označené indexy Z4, Z5, Z6 a Z7). Pokud dojde k využití těchto ploch lze s dotčenými orgány diskutovat nad návrhem vymezení nových zastavitelných ploch.

Pozemky p. č. 542/3 a 542/4 sice nejsou součástí ZPF (dle KN se jedná o ostatní plochy – manipulační plochy a komunikace), ale jejich samostatné zahrnutí do zastavitelné plochy by bylo neúčelné z hlediska technicky složitě proveditelné možnosti výstavby rodinného domu odpovídajícího parametrům a charakteru požadované nové zástavby vycházející z venkovských znaků zástavby (viz kapitola c – urbanistická koncepce) a dodržení zákonných odstupů od sousedních pozemků ve vztahu k šířce obou pozemků (v součtu cca 11,50 m).

Na základě výše uvedeného doporučuje pořizovatel námitce převedení pozemků p. č. 523/7, 542/3 a 542/4 nevyhovět.

Části námitky týkající se pozemků p. č. 541/1 a p. č. 541/4 bude vyhověno. Pozemky p. č. 541/1 a p. č. 541/4 budou upraveny na plochy smíšené obytné venkovské, jak požadují vlastníci pozemků. Tyto pozemky jsou umístěny v uzavřené „areálové“ části, bez možnosti přístupu a užívány pouze majiteli pozemků. Možná nová výstavba se tak nemůže negativně projevit v rámci návesního prostoru a centrální části sídla Cep. Ze západní strany jsou pozemky pohledově izolovány sady na pozemku p. č. 546/4 a vysazenou zelení podél oplocení s předmětnými pozemky. Z východní, severní a jižní strany se pozemky též pohledově nijak neuplatňují a případná výstavba rodinného domu se tudíž nebude nijak významně a negativně pohledově znehodnocovat zástavbu v sídle a dálkové pohledy. Navíc v případě nové výstavby bude její podoba a charakter značně ovlivněn

stanovenou urbanistickou koncepcí a v rámci navazujících stavebních řízení korigována dotčenými orgány a stavební úřadem.

V rámci projednávání návrhu rozhodnutí o námitkách bylo doručeno nesouhlasné stanovisko AOPK ČR, správy CHKO Třeboňsko, vedené pod č. j. 01043/JC/22, ze dne 14.04.2022. Obec na částečném vyhovění podatelce námitky trvala a na základě její žádosti bylo pořizovatelem svoláno smírné jednání s AOPK ČR, správou CHKO. Z tohoto jednání byl pořízen zápis, který součástí spisového materiálu a následná dohoda vedená po č. j. METR 8686/2022 ŠrLu.

Výsledkem pak bylo částečné vyhovění v podobě, kdy pozemek p. č. 541/2 a p. č. 541/4 byl vymezen jako plocha ZZ (zeleň zahrady a sady) a pozemek p. č. 541/1 jako plocha pro bydlení. Následně byl tento návrh projednán v opakovaném veřejném projednání.

V souhrnu bylo námitce částečně vyhověno.

N8.	E. Š.	16.02.2022
Vymezení území námitkou: p. č. 537 v k. ú. Cep Námitka: Změna plochy ZZ na plochu SV Text námitky: Změna plochy ZZ na plochu SV. Odůvodnění uplatněné námitky: Příprava plochy pro syna na nemovitost. Původní nemovitost na č. p. 50 je nevyhovující k bydlení, z důvodu vlhkosti a podmáčení a neustále vyvěrajícímu prameni. Za touto nemovitostí je parcela 537, která je ve stráni, kde by následně vznikla nová nemovitost stejného charakteru. Z toho důvodu žádáme o vyjmutí pozemku ZZ na pozemek SV. Příloha: 		
Vyhodnocení pořizovatele: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT		
Námitce lze vyhovět. Objekt č. p. 6 na pozemku p. č. st. 50 dle ověření na místě opravdu není vyhovující k bydlení a je už na první pohled ve špatném technickém stavu. Výstavbou nového objektu stejného charakteru dojde pouze k posunutí stavení do zadní části (jako je tomu například u usedlosti č. p. 48 východním směrem), která bude smysluplně využita. V případě ponechání plochy ZZ – zahrady a sady by nebylo možné na pozemku p. č. 537 tento záměr realizovat. V rámci projednávání návrhu rozhodnutí o námitkách bylo doručeno nesouhlasné stanovisko AOPK ČR, správy CHKO Třeboňsko, vedené pod č. j. 01043/JC/22, ze dne 14.04.2022. Obec na částečném vyhovění podatelce námitky trvala a na základě její žádosti bylo pořizovatelem svoláno smírné jednání s AOPK ČR, správou CHKO. Z tohoto jednání byl pořízen zápis, který součástí spisového materiálu a následná dohoda vedená po č. j. METR 8686/2022 ŠrLu. Výsledkem pak bylo částečné vyhovění v podobě, kdy jižní část pozemku p. č. 537 byla vymezena (z důvodu přechodu sídla a zástavby do volné krajiny) jako plocha ZZ (zeleň zahrady a sady) a zbylá část pozemku jako plocha pro bydlení. Následně byl tento návrh projednán v opakovaném veřejném projednání. V souhrnu bylo námitce částečně vyhověno.		

N9.	L. M.	17.02.2022
Vymezení území námitkou: p. č. 902/2, p. č. 902/3, p. č. st. 97 v k. ú. Cep		

Námítka: Podávám tímto námítku proti předloženému územnímu plánu z důvodu razantní změny dosavadního charakteru zástavby obce a tím i poškození užívání práv mých výše uvedených nemovitostí

Text námítky:

Text námítky je přiložen v samostatné příloze.

Odůvodnění uplatněné námítky:

Text odůvodnění je přiložen v samostatné příloze.

Příloha:

Námítka proti předloženému územnímu plánu

Jako vlastník ve formuláři uvedených nemovitostí v katastrálním území Cep, které budou dotčené územním plánem, zásadně nesouhlasím s předloženým územním plánem č. 7, projednávaného dne 9.2.2022 (o jehož návrhu a veřejném projednání jsem se dozvěděla od občana Cepu zcela náhodou a na poslední chvíli, tak, jak už to bohužel bývá v této obci zaběhnutým zvykem, kdy zastupitelům podle mého mínění vůbec nezáleží na názorech občanů a vlastníků nemovitostí). **Ad1)**

Jako vlastník výše uvedených nemovitostí, kam jezdím již od narození (žilo zde již několik generací naší rodiny), a v současné době využívám tyto nemovitosti v CHKO k rekreaci, jsem v šoku z již z části provedené výstavby „Z4“, která zcela zničila urbanistickou hodnotu zástavby jihočeské malebné vsi (postavené domy nejen nekopírují vzhled současných stavení, ale navíc vypadají „bez ladu a skladu“, jako by je někdo hodil do vzduchu a nechal volně dopadnout). **Ad2)**

Mám tedy oprávněné obavy, že plánovaná výstavba zcela znehodnotí mé nemovitosti, poškodí dosavadní charakter zástavby jihočeské obce, a proto podávám tuto námítku proti územnímu plánu, a tedy i proti plánované výstavbě. **Ad3)**

Vyhodnocení pořizovatele: NEVYHOVĚT

Ad1) Nejedná se o návrh změny č. 7 územního plánu, ale o návrh nového územního plánu Cep. Informace o konání veřejného projednání byly oznámeny veřejnými vyhláškami na kamenných i elektronických úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň. Zároveň byly ve veřejných vyhláškách uvedeny odkazy, kde lze do dokumentací nahlédnout, dokdy lze uplatňovat námítky/připomínky a v jaké formě. Z hlediska zákona bylo vše splněno v souladu s platnými právními předpisy.

Ad2) Jedná se o subjektivní názor podatelky námítky. Veškeré stavby v lokalitě Z4 (kde probíhá výstavba) jsou řádně povolené v rámci stavebních řízení. K těmto konkrétním stavbám se vyjadřovaly osoby, které jsou účastníky stavebního řízení i dotčené orgány (např. správa CHKO Třeboňsko, Krajská hygienická stanice, odbor životního prostředí, atd...). Bez souhlasu výše uvedených dotčených orgánů a účastníků řízení by nedošlo k povolení staveb.

Ad3) Z podané námítky není jasné, která konkrétní plánovaná výstavba má znehodnotit nemovitosti podatelky námítky. Návrh nového územního plánu výrazným způsobem reguluje podobu a charakter nové zástavby, kdy nová zástavba má respektovat charakter venkovské zástavby, který je v urbanistické koncepci podrobněji popisován. Konkrétně jsou tyto regulativy/charakteristiky uvedeny v rámci urbanistické koncepce v kapitole C výrokové, textové části. Další regulativy pro podoby zástavby (např. výšky a hladina zástavby) v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny i v kapitole F výrokové, textové části. Navrhované charakteristiky zástavby vychází z okolní zástavby i z územní studie Třeboňsko – Novohradsko, která je územně plánovacím podkladem. Zároveň je celý návrh územního plánu, včetně urbanistické koncepce projednáván s dotčenými orgány státní správy. Navrhovaný územní plán disponuje adekvátní podrobností. Podrobnější řešení staveb by muselo být řešeno podrobnější územně plánovací dokumentací - například regulačním plánem. Případně územní studií, jejíž zpracování je v části US1 za pozemky podatelky námítky územním plánem stanoveno.

Dle výše uvedeného nebude námítce vyhověno.

N10.	J. Č. a K. M.	16.02.2022
Vymezení území námítkou: p. č. 602/2, p. č. 603/2, p. č. 603/11, p. č. st. 65/2 v k. ú. Cep		
Námítka: Nesouhlasím se změnou ÚP č. 7 z důvodu poškození práv užívání a změny rázu obce		
Text námítky:		

Text námítky je připojen samostatnou přílohou.

* Příloha č. 1 Kniha „Možnosti vesnice“ – 1x kniha

* Příloha č. 2 Souhlas spoluvlastníka nemovitosti

Odůvodnění uplatněné námítky:

Příloha:

Námítka proti návrhu změny územního plánu obce Cep ze dne 4.1.2022

Jako vlastníci pozemků a staveb sousedících s územím, které územní plán reguluje, podáváme námítky k návrhu změny územního plánu obce Cep ze dne 4.1.2022.

V Cepu jsme zakoupili nemovitost v roce 1995 a do roku 2006 jsme zde trvale žili společně se třemi dětmi. Odešli jsme za prací a za vzděláním. Nyní dům využíváme k celoroční rekreaci a v blízké době máme v úmyslu se do obce trvale vrátit. Dům jsme rekonstruovali a dostavovali tradičním způsobem, s respektem k historii a kontextu tohoto území.

Jak je uvedeno v textové části územního plánu, „hlavním cílem rozvoje je zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu a nové stavby a změny staveb musí důsledně zohlednit charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby, zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem ke stávajícím tradičním sousedním stavbám (...).“ Toto tvrzení je dle našeho názoru v přímém rozporu s realitou.

Rozvoj obce v dotčené lokalitě Z4 neprobíhá koncepčně, není řešena návaznost na ostatní infrastrukturu a stávající zástavbu, obec nemá stanoveny žádné konkrétní regulativy, ani omezení průběhu výstavby, není zohledňována stávající vzrostlá zeleň. Došlo k likvidaci vzrostlého stromořadí, které mohlo domy citlivě a přirozeně odclonit a začlenit je do původního prostoru. Z těchto důvodů požadujeme náhradu zlikvidované zeleně v lokalitě Z4, tzn. vytvoření zeleného pásu podél komunikace tak, jak původně navrhovalo CHKO a vybudování chodníku.

Výstavba tohoto satelitního typu zástavby při vjezdu do obce poškozují celkový ráz a ducha venkovské obce. Vidí to drtivá většina místních obyvatel, i lidí z okolí, včetně turistů, kteří Třeboňsko hojně navštěvují právě pro výjimečnou zachovalost původní architektury i krajiny. Proč toto nevidí tvůrci územního plánu? Kde je určeno, že v historickém jádru obce má smysl chránit původní hodnoty a na okrajích obce nikoliv? Co přinese obci a nově příchozím i stávajícím obyvatelům tato zběsilá výstavba na minimálních pozemcích, s minimálními odstupovými vzdálenostmi? Jaký má smysl zdvojené pouliční osvětlení a la parkoviště u obchodního centra, svítící do příkopu? Co je toto za vývoj a investice?

V důsledku této necitlivé výstavby došlo akorát k znehodnocení majetku řady vlastníků, kteří doposud vlastnili pozemky v okrajové, klidové části obce a původní podoba obce je tímto nenávratně poškozena. Tento typ výstavby „sídliště naležato“ v poli na okraji obce bez dalších souvisejících úprav připomíná vývoj divokých 90.let minulého století, od kterého se už dávno upouští. **Ad1)**

Obec argumentuje „kulturním a společenským rozvojem obce“, ale reálné možnosti ani zdaleka neodpovídají 20. letům 21. století - nedostačující autobusové spojení, hospoda a obchod výrazně dotované obcí, navíc se značně omezenou otevírací dobou, neexistující kultura mimo tradičních oslav a mysliveckých bálů, chabá nabídka pracovních příležitostí... Jestliže se chce obec rozvíjet a být atraktivní pro mladé rodiny, měla by pro ně primárně vytvořit takové prostředí. Mladí lidé z obce odcházejí ne proto, že by nebylo kde bydlet - v obci byla koneckonců za poslední dva roky na prodej celá řada nemovitostí, ale protože obec mentálně „zamrzla“ v době před 100 lety a mladému člověku nemá krom nedotčené přírody co nabídnout. Pozornost starosty by se proto měla primárně zaměřit na hledání skutečně koncepčního rozvoje a reflektovat dobu ve které žijeme. Možností k inspiraci a promyšlenému konání je dostatek, viz. např. kniha Možnosti vesnice, autorů Michaely Hečkové a Matěje Chabery, kterou zastupitelstvu obce velice doporučujeme k nastudování a přikládáme jako přílohu k našim námítkám. **Ad2)**

Na návrhu změny územního plánu je také zakresleno rozšíření místní komunikace na pozemku parc.č. 603/13, které zasahuje na náš pozemek parc.č. 603/11 a pozemek souseda parc.č. 603/18. Nepřejeme si, aby na základě změny územního plánu, ani jiným způsobem byla tato polní komunikace rozšiřována na náš pozemek, asfaltována nebo podobným způsobem upravována a nepřejeme si, aby docházelo ke kácení vzrostlých dřevin na dotčených pozemcích. Mimo to, tato komunikace vede pouze k soukromým pozemkům a neslouží k obsluze obecních pozemků. Původně tato místní komunikace propojovala užitečným a příjemným způsobem cestu k cepské myslivně a rozšiřovala tak možnosti procházek obcí. Bohužel, cesta zde byla opět necitlivým a nesmyslným způsobem přehrazena, byl odstraněn mostek a místo snahy o propojení se dala přednost soukromým zájmům. **Ad3)**

Nesouhlasíme ani se způsobem jednání zastupitelstva obce, kdy veřejné projednání a připomínkování návrhu změn územního plánu nebylo umožněno. Smyslem a účelem změn územního plánu mají být skutečně zájmy a přání občanů a tyto navrhované změny vůbec přání lidí nezohledňují, spíše naopak. **Ad4)**

Tímto vyjadřujeme nesouhlas s navrhovanou změnou územního plánu obce Cep v zastavěném území Z4 plochy SV-US1 a nepřejeme si, aby nová výstavba pokračovala v podobném necitlivém duchu jako stávající nová výstavba. **Ad5)**

Souhlas s podáním námitek proti návrhu územního plánu obce Cep ze dne 4.1.2022.

Já, Karel Motl, nar. 8.11.1966, trvale bytem Praha -Vyšehrad, Přemyslova 97/9, 128 00, spoluvlastník pozemků parc.č. st.65/2, 602/2, 603/2, 603/11 tímto vyjadřuji souhlas s podáním námitek proti návrhu územního plánu obce Cep ze dne 4.1.2022.

Na projednávání změny územního plánu jsme nejprve slyšeli slova pana architekta Daňka o tom, jak je Cep krásná a původní obec. To už bohužel po zahájení nové výstavby neodpovídá skutečnosti. Probíhající výstavba odporuje parafrázovanému tvrzení pana architekta, a to ještě nevíme jaká „válka barev“ nastane po dokončení domovních fasád domů, které se možná hodí do příměstských slumů, ale ne do "zachovalé obce".

Splnění norem a technických předpisů vždy neznamená, že výsledek je zdařilý a funkční.

S vědomím toho, jak se ráz obce mění, a toho co vidím na vlastní oči, zásadně nesouhlasím s jakoukoliv další výstavbou v dotčené lokalitě Z4 SV-US1. **Ad5)**

Vyhodnocení pořizovatele: NEVYHOVĚT

Ad1) Formulace, které v námitce namítající cituje, navrhuje nově projednávaný územní plán, který dosud nenabyl účinnosti. Realizované stavby nemohly být tudíž posuzovány podle územně plánovací dokumentace, která nenabyla účinnosti. Veškeré realizované stavby navíc prošly řádným stavebním řízením a byly řádně povoleny. K těmto konkrétním stavbám se vyjadřovaly osoby, které jsou účastníky stavebního řízení i dotčené orgány (např. správa CHKO Třeboňsko, Krajská hygienická stanice, odbor životního prostředí, atd...). Bez souhlasu výše uvedených dotčených orgánů a účastníků řízení by nedošlo k povolení staveb.

Náhradní výsadbě dřevin navrhovaný územní plán nikterak nebrání ani jí neznemožňuje. Tuto problematiku je však nutné řešit podrobněji a konkrétně v případných navazujících stavebních řízeních, které budou povolovat konkrétní realizace např. chodníky a podoby veřejných prostor a prostranství.

Ad2) Jedná se o subjektivní názor podatelů námítky. Ve 20. letech 21. století lze určité nedostatky, které jsou uváděny v námitce řešit různými způsoby. Například v dnešní době výrazně převládá trend v možnosti využívání individuální dopravy, kdy většina obyvatel je závislá na dojíždě do škol, zaměstnání a nevyužívají k tomu autobusových spojů. Autobusové spoje jsou koordinovány v rámci zajištění dopravní obslužnosti krajem. Nákupy potravin a denních potřeb jsou někteří lidé zvyklí nakupovat například v místě výkonu zaměstnání a dovážet si je domů. Občanská vybavenost jak je uvedeno v námitce, z části obstarávána samosprávou obce, je zajištěna i když v omezené formě. Nicméně v dnešní době trendu závislosti na individuální dopravě (vlastním vozem) není zřejmě problémem za občanskou vybaveností dojíždět do blízkých větších sídel, jako jsou např. města Třeboň, nebo Suchdol nad Lužnicí. S tím zřejmě i majitelé nově koupených pozemků počítali. Obec v minulosti zasítvala, připravila a prodala parcely právě mladým lidem, čímž výrazně docílila přísunu nového obyvatelstva a využívání zastavitelných ploch, které od doby nabytí účinnosti současně platného územního plánu obce z roku 2006 nebyly využity. Odpovědi na otázky, co mladým lidem může obec nabídnout, nejsou v kompetenci pořizovatele územního plánu, ale spíše v kompetenci samosprávy, nebo přímo konkrétních vlastníků nových nemovitostí. Publikace přiložena jako příloha námítky bude samosprávě obce samozřejmě předána a bude součástí spisového materiálu týkajícího se procesu pořízení ÚP Cep.

Ad3) Části pozemků p. č. 603/11 a p. č. 603/8 skutečně zasahují do ploch s rozdílným způsobem využití „Plochy doprava silniční“. Pozemky byly zahrnuty na základě možnosti zajištění parametrově a normově (min. 8,00 m šířky) odpovídající komunikace pro případné komfortní napojení na silnici III/1501 a to i z hlediska bezpečnosti při výjezdech. Jakékoliv stavební úpravy, rozšiřování, výměna povrchu atd. bude možné provádět pouze za souhlasu vlastníků pozemků, kteří budou zároveň účastníky příslušných stavebních řízení s možností záměr namítat a rozporovat. Je tudíž i zájem samosprávy obce se při případných úpravách s vlastníky pozemků domluvit a předejít negativním reakcím při konkrétním stavebním řízení.

Ad4) Možnost připomínkovat/namítat návrh územního plánu byla všem (dotčeným orgánům, sousedním obcím, oprávněným investorům i veřejnosti) umožněna. Informace o konání veřejného i společného jednání byly oznámeny veřejnými vyhláškami na kamenných i elektronických úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň. Zároveň byly ve veřejných vyhláškách uvedeny odkazy, kde lze do dokumentací nahlédnout, dokdy lze uplatňovat námítky/připomínky a v jaké formě. Z hlediska zákona bylo vše splněno v souladu s platnými právními předpisy.

Ad5) Návrh nového územního plánu výrazným způsobem reguluje podobu a charakter nové zástavby, kdy nová zástavba má respektovat charakter venkovské zástavby, který je v urbanistické koncepci podrobněji popisován.

Konkrétně jsou tyto regulativy/charakteristiky uvedeny v rámci urbanistické koncepce v kapitole C výrokové, textové části. Další regulativy pro podoby zástavby (např. výšky a hladina zástavby) v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny i v kapitole F výrokové, textové části. Navrhované charakteristiky zástavby vychází z okolní zástavby i z územní studie Třeboňsko – Novohradsko, která je územně plánovacím podkladem. Zároveň je celý návrh nového územního plánu, včetně urbanistické koncepce projednáván s dotčenými orgány státní správy. Navrhovaný územní plán disponuje adekvátní podrobností. Podrobnější řešení staveb by muselo být řešeno podrobnější územně plánovací dokumentací - například regulačním plánem, případně územní studií, jejíž zpracování je v části US1 za pozemky namítající územním plánem stanoveno. Budoucí nová výstavba bude v lokalitě US1 značně regulována novým územním plánem a hlavně územní studií, která stanoví konkrétní podobu lokality (např. vedení dopravní a technické infrastruktury, novou parcelaci, umístění objektů, charakter zástavby, uliční čáry, stavební čáry, atd...). Bez pořízení územní studie a jejího schválení nelze v dané lokalitě zahájit jakoukoliv stavební činnost. V případě pořízení územní studie Městským úřadem Třeboň, místně příslušným úřadem územního plánování, bude návrh územní studie projednáván s dotčenými orgány státní správy, oprávněnými investory, obcí, majiteli dotčených pozemků a veřejností. O této skutečnosti bude veřejnost informována na veřejných kamenných a elektronických úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň. Stávající nová výstavba rodinných domů je řádně povolena v rámci stavebních řízení. K těmto konkrétním stavbám se vyjadřovaly osoby, které jsou účastníky stavebního řízení i dotčené orgány (např. správa CHKO Třeboňsko, Krajská hygienická stanice, odbor životního prostředí, atd...). Bez souhlasu výše uvedených dotčených orgánů a účastníků řízení by nedošlo k povolení zástavby. Dále jsou tyto stavby povolovány v souladu se současně platnou územně plánovací dokumentací obce (ÚPO Cep z roku 2006), nikoliv dle navrhovaného a v současnosti projednávaného nového územního plánu. Tento projednávaný nový územní plán stále ještě nenabyl účinnosti a probíhá proces jeho pořízení.

Na základě výše uvedeného nebude námitka vyhověna.

N11.	T. M. a J. S.	16.02.2022
Vymezení území námitkou: p. č. st. 96, p. č. 855/19 a p. č. 855/20 v k. ú. Cep Námítka: Námitka proti změně územního plánu – zóna Z5 a Z4 části US1 Text námítky: Podáváme námitku proti projednávanému územnímu plánu, konkrétně k těmto zónám: Zóna Z5- Plocha má být dle územního plánu nově zastavitelná. Zóna US1 - ačkoliv je při dalším využití této plochy územním plánem stanovena nutnost územní studie, je vzhledem k charakteru plochy a vedle ní navazujících novostaveb zřejmé, že plocha bude do budoucna zastavěna. Odůvodnění uplatněné námítky: Dle toho, jak je územní plán koncipovaný, se má rozrůst zastavitelná plocha jak před naší, tak za naší nemovitostí. Obě plochy jsou aktuálně využívány v rámci zemědělství (pole, pastva). Rostoucí zástavba tak bude na úkor fungujícího zemědělství v obci. Ad1) Bude-li navrhovaná plocha zastavěna, naruší to charakter a ráz okolní krajiny. Obec leží v CHKO, oblasti NATURA 2000 atd. kde by měl být kladen co největší důraz na zachování nedotčenosti fauny i flory. Především v oblasti US1 dnes můžeme hojně vidět dravé ptáky lovcí potravy, srny a další lesní zvěř. Ad2) Rostoucí zástavba kolem nyní stojících nemovitostí bude mít za následek zvýšení hlukových i pachových imisí, speciálně pak, bude-li přístupová cesta kolem naší nemovitosti využívána jako přístupová cesta k ploše Z4/US1. Ad3) Ačkoliv je k ploše US1 potřeba územní studie, není podmínkou, aby se k ní vyjadřovali vlastníci okolních staveb. Ad4) Námítky na využití kolem vedoucí komunikace a s ní související imise hluku, pachu a prachu tak jsou opodstatněné již teď. Ad5)		
Vyhodnocení pořizovatele: NEVYHOVĚT		
Ad1) Navrhovaný územní plán pouze umožňuje ve vymezené nové zastavitelné ploše Z5 výstavbu. Nicméně jedná se pouze o umožnění výstavby. Pokud nebudou chtít vlastníci pozemků v uvedené ploše Z5 stavět nikdo je nedonutí. V zastavitelné ploše Z4-US1 je navíc předepsána podmínka územní studie. Územní studie stanoví konkrétní podobu lokality (např. vedení dopravní a technické infrastruktury, novou parcelaci, umístění objektů, charakter zástavby, uliční čáry, stavební čáry, atd...). Bez pořízení územní studie a jejího schválení nelze v dané lokalitě zahájit jakoukoliv stavební činnost. V případě pořízení územní studie Městským úřadem Třeboň, místně příslušným úřadem územního plánování bude návrh územní studie projednáván s dotčenými orgány státní správy, oprávněnými investory, obcí, majiteli		

dotčených pozemků a veřejností. Vlastníci okolních staveb se budou mít možnost jako veřejnost vyjádřit k návrhu územní studie.

Ad2) Při procesu pořizování územního plánu vydávaly k zastavitelné ploše Z4-US1 svá stanoviska dotčené orgány, kteří jsou kompetentní k posouzení návrhu územně plánovací dokumentace z hlediska chráněné krajinné oblasti, oblasti NATURA 2000, vlivu na krajinný ráz atd. Tyto kompetentní dotčené orgány s návrhem územní plánu (v rámci společného a navazujícího smírného jednání) souhlasily.

Ad3) Tato záležitost je předmětem navazujících stavebních řízení, kdy vlastníci sousedních pozemků budou účastníky řízení a mohou uplatňovat své připomínky. Přístupnost lokality je zajištěna přes pozemky ve vlastnictví obce. Již v současné době jsou pozemky (p. č. 855/10 a 1106/2) využívány pro zpřístupnění pozemků.

Ad4) Jak je uvedeno výše v Ad1) – v případě, že pořizovatelem územní studie bude Městský úřad Třeboň, místně příslušný úřad územního plánování, tak návrh územní studie bude projednáván s dotčenými orgány státní správy, oprávněnými investory, obcí Cep, majiteli dotčených pozemků a veřejností. Vlastníci okolních staveb se budou mít možnost jako veřejnost vyjádřit k návrhu územní studie. O této skutečnosti budou informováni na veřejných kamenných a elektronických úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň.

Ad5) Jedná se o věc navazujících řízení. V případě, že bude docházet k výstavbě nové komunikace, bude vedeno i stavební řízení, aby došlo k povolení stavby. V rámci těchto navazujících stavebních řízení budou účastníky řízení majitelé sousedních pozemků i dotčené orgány jako např. Krajská hygienická stanice, nebo odbor životního prostředí. Výše uvedení se pak budou moci vyjádřit ke konkrétní dokumentaci, konkrétního záměru.

Na základě výše uvedeného nebude námitce vyhověno.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

PŘIPOMÍNKY dle § 50 stavebního zákona

P1.	I. J.	21.07.2020
Věc: Žádost o zpracování pozemku do ÚP Žádám o zpracování parcely č. 571/5 do územního plánu Cep pro výstavbu rodinného domu.		
Vyhodnocení pořizovatele: NEVYHOVĚT		
Žádost o zpracování parcely č. 571/5 do nového územního plánu Cep jako pozemku s možností výstavby rodinného domu byl v procesu pořizování prověřen. Při tvorbě nového územního plánu, konkrétně ve fázi projednávání zadání ÚP, byl podatelkou připomínky uplatněn požadavek na zařazení pozemku v návrhu nového územního do plochy s rozdílným způsobem využití, která by umožňovala výstavbu rodinného domu. Zpracovatel se požadavkem zabýval a jako autorizovaná osoba s významnou odborností vyhodnotil požadavek jako nevhodný a to z důvodu, že se záměr nachází ve volné krajině (tzn. nenavazuje na zastavěné území) – což dokazuje i odůvodnění textové části územní plánu (konkrétně strana 52 – v návrhu pro společné jednání a strana 72 – v návrhu pro veřejné jednání). Následně byla tato připomínka v rámci smírného jednání konaného po společném jednání projednávána i se zúčastněnými dotčenými orgány státní správy, kde byl jasně vyjádřen nesouhlas s vymezením předmětných pozemků jako plochy pro výstavbu rodinného domu, což uvádí i zápis ze smírného jednání, který je součástí spisového materiálu. Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.		
P2.	I. J.	18.08.2020
Text připomínky: Změna původního ÚP Cep, č. parc. 571/5, 571/3, KU Cep, ze zastavěného území nezastavěné.		
1. Dle platného ÚP Cep je č. parc. 571/5 a 571/3 součástí zastavitelného území. Ad1) 2. Na p. č. 571/5 a 571/3 bylo vydáno stavební povolení na stavbu plotu a pilířku el. vedení, které bylo realizováno. Ad2) 3. Tímto žádáme o zařazení p. č. 571/5 a 571/3 do nového ÚP na výstavbu objektu pro bydlení a hospodářského objektu pro účely zemědělské činnosti, které v dané lokalitě provozují. Ad3)		

4. Pozemek je vyjmut ze ZPF a je veden jako ostatní plocha. Ad4)

Odůvodnění:

1. Nebyla jsem informována – obeznámena o vyjmutí vlastnických parcel č. 571/5 a 571/3 z nového ÚP. Ad1)
2. Do těchto parcel již bylo investováno nemalé množství finančních prostředků.
3. V případě nezařazení p. č. 571/5 a 571/3 pro výstavbu dochází k znehodnocení parcely.
4. Na p. č. 571/5 je vedeno stavební řízení na stavbu hospodářského objektu pro účely zemědělské činnosti, které provozují v KÚ Cep.

Příloha: mapka se zákresem situace staveb do nového ÚP



Vyhodnocení pořizovatele: **NEVYHOVĚT**

Ad1) Podatelka připomínky správně uvádí, že v územním plánu obce Cep z roku 2006 byly předmětné pozemky součástí zastavěného území. Avšak jejich funkční využití (zemědělský půdní fond – ostatní plochy) neumožňoval výstavbu rodinného domu. Při tvorbě nového územního plánu, konkrétně ve fázi projednávání zadání ÚP, byl podatelkou připomínky uplatněn požadavek na zařazení pozemků v návrhu nového územního plánu do plochy s rozdílným způsobem využití, která by umožňovala výstavbu rodinného domu. Při tvorbě nového územního plánu se navrhuje úplně nová koncepce (při níž je prověřováno/aktualizováno i vymezení zastavěného území), která nemusí ctít stávající, platné územně plánovací dokumentace. Nicméně se zpracovatel požadavkem zabýval a jako autorizovaná osoba s významnou odborností vyhodnotil požadavek jako nevhodný a to z důvodu, že se záměr nachází ve volné krajině (tzn. nenavazuje na zastavěné území) – což dokazuje i odůvodnění textové části územní plánu (konkrétně strana 52 – v návrhu pro společné jednání a strana 72 – v návrhu pro veřejné projednání). Informace o změnách na předmětných pozemcích byly oznámeny veřejnosti, dle platných právních předpisů a v souladu se stavebním zákonem stanovující procesní postup při projednávání nových územně plánovacích dokumentací. Konkrétní informace o společném i veřejném projednání návrhu nového územního plánu Cep byly oznámeny veřejnými vyhláškami na kamenných i elektronických úředních deskách obce Cep a Městského úřadu Třeboň. Zároveň byly ve veřejných vyhláškách uvedeny odkazy, kde lze do dokumentací nahlédnout, dokdy lze uplatňovat námitky/připomínky a v jaké formě.

Ad2) a Ad3) Stavba pilířku el. vedení a oplocení nepodněcuje automatické převedení pozemků do ploch určených pro výstavbu rodinného domu. Na pozemcích byla v minulosti vybudována vodní nádrž a oplocení tudíž může plnit funkci např. ochrannou a bezpečnostní a zavedení el. energie může být i využíváno pro potřeby obsluhy a údržby vodní nádrže a pozemků. V rámci smírného jednání konaného po společném jednání byla tato připomínka projednávána i se zúčastněnými dotčenými orgány státní správy, kde byl jasně vyjádřen nesouhlas s vymezením předmětných pozemků jako plochy pro výstavbu rodinného domu, což uvádí i zápis ze smírného jednání, který je součástí spisového materiálu.

Ad4) Druh pozemku vedený v KN návrh územního plánu nijak nerozpouje. Důvody nezařazení předmětných pozemků jsou uváděny výše ve vyhodnocení této připomínky. Na stavbu hospodářského objektu na předmětném pozemku bylo úřadem územního plánování vydáno dne 11.08.2020 nesouhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování vedené pod č. j. METR 11967/2020 VIMa. Od té doby není evidována žádná nová žádost o posouzení ani vydáno žádné rozhodnutí, které by stavbu povolovalo.

Na základě výše uvedeného nebude připomínce vyhověno.

P3. O C

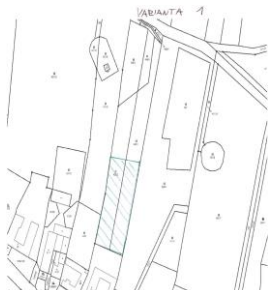
12.02.2021

Věc: Požadavek obce Cep o změnu využití pozemků p. č. 405/1, 405/2, 406/1 a 406/2 v novém ÚP Cep

Na základě žádosti občana ze dne 02.01.2021 žádáme o prověření zařazení pozemků p. č. 405/1, 405/2, 406/1 a 406/2 v k. ú. a obci Cep do plochy s rozdílným způsobem využití, jenž umožní výstavbu rodinného domu.

Přikládáme situační zakres plánovaného umístění rodinného domu a přístupu (vjezd, sítě technické infrastruktury) na pozemek.

VARIANTA 1



VARIANTA 2



Vyhodnocení pořizovatele: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Na základě připomínky a při tvorbě návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl tento požadavek prověřen. Ani jedna z variant nebyla z hlediska konzultací s dotčenými orgány státní správy akceptována a došlo k redukci. Zapracovaný požadavek se stal součástí zastavitelné plochy Z2 (v návrhu pro VP). Žadatelům bylo vyhověno, avšak ve zredukované formě a při následném veřejném projednání nebyla tato úprava nikým rozporována.

Na základě výše uvedeného bylo připomínce částečně vyhověno.

P4. O C

15.07.2021

Věc: Požadavek obce Cep o prověření změny využití pozemku p. č. 1089/84 v novém ÚP Cep

Na základě žádosti občana ze dne 15.06.2021 žádáme o prověření změny pozemku p. č. 1089/84 v k. ú. a obci Cep na plochu s rozdílným způsobem využití, jenž umožní výstavbu rodinné domu.

Vyhodnocení pořizovatele: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Na základě připomínky a při tvorbě návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl tento požadavek prověřen, konzultován s dotčenými orgány státní správy a zapracován do návrhu pro veřejné projednání. Žadatelům bylo vyhověno a při následném veřejném projednání nebyla tato úprava nikým rozporována.

Na základě výše uvedeného bylo připomínce částečně vyhověno.

q) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění ÚP Cep obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 47 - 134

GRAFICKOU ČÁST

4. Koordinační výkres

1 : 5 000

5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1 : 5 000

6. Výkres širších vztahů

1 : 50 000

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Územní plán je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Cep, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti, včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnut Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, stavebnímu úřadu Městskému úřadu Třeboň a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu. Údaje o vydaném územním plánu Cep a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Cep <https://www.obeccep.cz/>

.....
Ing. Jan Vobejda, v.r.
starosta obce

.....
Jana Pajchlová, v.r.
místostarostka