

zpráva o uplatňování územního plánu

Čkyně

za období 2011-2025

návrh

11/2025

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČKYNĚ

Pořizovatel:

Obecní úřad Čkyně

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Lenka Šímová

Schvaluje:

Zastupitelstvo obce Čkyně

OBSAH

1 ÚVOD.....	4
2 UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	4
2.1 Zastavěné území.....	4
2.2 Urbanistická koncepce	4
2.3 Širší vztahy.....	8
2.4 Veřejná infrastruktura	8
2.5 krajinné území.....	11
3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	12
3.1 Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Vimperk....	12
4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	13
4.1 Územním rozvojovým plánem České republiky	15
4.2 Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR).....	15
4.1 Územní studie krajiny Jihočeského kraje	16
5 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	17
6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	17
7 ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	18
8 PODNĚT NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	20
9 VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE. 21	

1 ÚVOD

Územní plán Chotýčany byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, nabyt účinnosti dne 13.09.2011.

S ohledem na ustanovení stavebního zákona vyžadující minimálně jednou za čtyři roky pořídit a projednat zprávu o uplatňování územního plánu, je nezbytné v současné době vypracovat k územnímu plánu zprávu o uplatňování a tuto zprávu projednat.

Zpráva o uplatňování územního plánu respektuje § 107 zákona č. 283/2021 Sb. o stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2 UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

2.1 Zastavěné území

Správní území obce Čkyně zahrnuje katastrální území Čkyně, Dolany u Čkyně, Horosedly u Čkyně, Onšovice u Čkyně, Předenice u Čkyně a Spůle u Čkyně. Ve správním území obce Čkyně byla zastavěná území vymezena Úřadem územního plánování Vimperk - v k.ú. Čkyně, Dolany u Čkyně, Předenice u Čkyně v roce 2007 a v k.ú. Horosedly u Čkyně, Onšovice u Čkyně a Spůle u Čkyně v roce 2008. Zastavěné území bylo do tohoto územního plánu převzato. Změnou územního plánu je nutné vymezení zastavěného území aktualizovat a současně uvést vymezení zastavěného území do souladu s platnou legislativou.

2.2 Urbanistická koncepce

koncepce plošného upořádání

Správní území obce Čkyně zahrnuje katastrální území Čkyně, Dolany u Čkyně, Horosedly u Čkyně, Onšovice u Čkyně, Předenice u Čkyně a Spůle u Čkyně.

Územní plán se zaměřuje zejména na vymezení ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství, jihozápadní části obce Čkyně jsou navrženy plochy pro občanskou vybavenost a smíšenou výrobu. Tyto plochy jsou navrženy tak, aby vhodně navazovaly na stávající strukturu zástavby nebo doplňovaly stávající proluky mezi zastavěným územím a plánovanými přeložkami dopravní infrastruktury. Navržená koncepce prostorového uspořádání přispívá k ucelení urbanistické struktury sídla.

Nová zástavba pro účely bydlení je navržena tak, aby měla charakter individuálního trvalého bydlení, a to i v případech, kdy bude využívána k rekreačním účelům. Při jejím umístění je nutné respektovat venkovský charakter prostředí, měřítko stávající zástavby a krajinný kontext.

Je vhodné aktualizovat vymezení a vyhodnocení hodnot v území, a to s ohledem na aktuální údaje o území (UAP) a současný stav rozvoje obce. Územní plán je zpracován podle starší legislativy a jeho podkladová data již neodpovídají aktuálnímu stavu ani současným požadavkům na ochranu urbanistických,

přírodních a kulturních hodnot. Aktualizace těchto údajů umožní přesnější vyhodnocení limitů využití území, identifikaci hodnotných struktur a jejich ochrany a zároveň přispěje k zajištění souladu ÚP s aktuálními principy územního plánování i s nově dostupnými daty o území.

V rámci návrhu územního plánu jsou ve všech sídlech obce vymezeny také plochy přestavby, jejichž cílem je umožnit obnovu, funkční doplnění nebo transformaci stávající zástavby v místech, kde je žádoucí zlepšení prostorové, dopravní či technické struktury sídla. Plochy přestavby jsou lokalizovány zejména podél silnice I/4 a v bezprostředním kontaktu se zastavěným územím, kde dochází k funkčním změnám nebo je potřeba řešit dopravní a technické napojení. V k. ú. Čkyně jsou vymezeny plochy přestavby občanského vybavení a smíšeného bydlení (např. P.OU 4, P.OU 15, P.SU 16) a dále dílčí plochy související s realizací přeložky silnice I/4 (P.DS.D5/4.2, P.DS.D5/5.1). V k. ú. Dolany u Čkyně je vymezena plocha přestavby výroby (P.VX 39) a část dopravní infrastruktury přeložky I/4. V ostatních sídlech jsou vymezeny především menší plochy smíšené obytné nebo plochy výroby navazující na stávající zástavbu (Spůle – P.VU 46; Onšovice – P.SU 52; Horosedly – P.SU 62). Všechny plochy přestavby navazují na současnou urbanistickou strukturu sídel a jejich předchozí využití je převážně veřejné prostranství. Přestavbové lokality umožňují intenzifikaci využití území, kvalitativní obnovu struktury sídel, potvrzení jejich stabilizovaného charakteru a současně vytvářejí prostor pro modernizaci inženýrských sítí a dopravních vazeb.

Územní plán obsahuje zastaralé podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, tyto je nutné prověřit a aktualizovat dle současných právních předpisů a potřeb obce. Je proto vhodné prověřit a upravit stanovení podmínek pro jejich využití, zejména určení převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného, nepřípustného a podmíněně přípustného využití. A to s ohledem na jednotlivá sídla.

Je vhodné aktualizovat vymezení a vyhodnocení hodnot v území, a to s ohledem na aktuální údaje o území (UAP) a současný stav rozvoje obce. Územní plán je zpracován podle starší legislativy a jeho podkladová data již neodpovídají aktuálnímu stavu ani současným požadavkům na ochranu urbanistických, přírodních a kulturních hodnot. Aktualizace těchto údajů umožní přesnější vyhodnocení limitů využití území, identifikaci hodnotných struktur a jejich ochrany a zároveň přispěje k zajištění souladu ÚP s aktuálními principy územního plánování i s nově dostupnými daty o území.

koncepce prostorového uspořádání

Základním principem koncepce prostorového uspořádání je zachování celistvosti a kompaktnosti sídelního útvaru při respektování jeho venkovského charakteru. Urbanistická koncepce podporuje využívání vnitřních rezerv a proluk, rekonstrukci a modernizaci stávajícího domovního fondu a doplňování zástavby formou nízkopodlažních obytných objektů. Nová zástavba má navazovat na měřítko a strukturu stávajícího sídla a umožňovat umístění menších zařízení občanské vybavenosti, která nenaruší okolní bydlení. Územní plán klade důraz na rozvoj

především prostřednictvím obnovy a doplňování stávající zástavby, přičemž nová výstavba má charakter přirozeného a přiměřeného rozšíření sídla.

V rámci podmínek prostorového uspořádání UP definuje zejména:

Zastavěnost budovami,
 Zastavěnost celková
 Minimální podíl zeleně
 Výška budovy
 Výška budovy do hřebene v metrech.
 Střecha – typ
 Střecha – sklon
 Půdorys budovy

Tyto prvky jsou důležité pro udržení charakteru sídla, pro zajištění kvalitního veřejného prostoru a pro regulaci prostorového rozvoje obce, zejména v rozvojových lokalitách. S ohledem na stáří územního plánu a změny legislativy je nezbytné, aby byly regulativy prostorového uspořádání upraveny tak, aby odpovídaly současným požadavkům na urbanistické a architektonické řešení zástavby, respektovaly úroveň podrobnosti územního plánu a současně nevytvářely nejednoznačnosti při jejich výkladu. S ohledem na různorodost sídel, je vhodné toto stanovit pro každé sídlo.

Posouzení využití K 1.1.2012 měla obec 1561 obyvatel. K 1.1.2025 má obec 1553 obyvatel.

**zastavitelných
 ploch**

Vymezení zastavitelných ploch:

Souhrn výměr dle funkčního využití k. ú. Čkyně

Plochy výroby – jiná	2,55 ha
Plochy občanského vybavení – všeobecné	1,63 ha
Plochy veřejných prostranství – všeobecná	5,86 ha
Plochy smíšené obytné – všeobecné	11,71 ha
Plocha rekreace – všeobecná	0,21 ha
Plochy technické infrastruktury	0,43 ha
Plochy dopravní infrastruktury (obchvat I/4 – započtené 20 %)	8,90 ha

Souhrn výměr dle funkčního využití k. ú. Předenice u Čkyně

Plochy smíšené obytné – všeobecné	1,38 ha
-----------------------------------	---------

Souhrn výměr dle funkčního využití k. ú. Dolany u Čkyně

Plochy smíšené obytné – všeobecné	3,18 ha
Plochy občanského vybavení – všeobecné	0,29 ha

Plochy veřejných prostranství – všeobecná	0,37 ha
Plochy výroby a skladování – všeobecná	0,14 ha
Plochy výroby – jiná	3,21 ha

Souhrn výměr dle funkčního využití k. ú. Spůle u Čkyně

Plochy smíšené obytné – všeobecné	1,84 ha
Plochy technické infrastruktury – všeobecná	0,05 ha

Souhrn výměr dle funkčního využití k. k.ú. Onšovice u Čkyně

Plochy smíšené obytné – všeobecné	0,87 ha
Plochy technické infrastruktury – ČOV	0,05 ha
Plochy výroby a skladování – všeobecná	0,11 ha

Souhrn výměr dle funkčního využití k. ú. Horosedly u Čkyně

Plochy smíšené obytné – všeobecné	4,64 ha
Plochy veřejných prostranství – všeobecná	0,26 ha
Plochy výroby a skladování – všeobecná	1,01 ha

V průběhu sledovaného období došlo na území obce Čkyně k postupnému, avšak poměrně mírnému využívání vymezených zastavitelných ploch. Nejvýrazněji se rozvíjí plochy smíšené obytné v návaznosti na stávající obytné části sídla, zejména v centrální a východní části katastru Čkyně. Většina těchto ploch byla dosud využita pouze dílčím způsobem, převážně formou jednotlivých rodinných domů nebo rekonstrukcí a dostaveb v prolukách. Stavební aktivita je připravena v k.ú. Předetice v ploše ZSU.20, v k.ú. Olšovice v ploše PVU46 v k.ú. Horosedla v ploše ZSU61.

Celkově lze konstatovat, že obec disponuje dostatečnou kapacitou zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu, že významná část těchto ploch dosud nebyla využita, je vhodné prověřit jejich opodstatněnost a zvážit, zda některé z nich nejsou nadbytečné z hlediska dlouhodobého rozvoje obce. Je vhodné prověřit, zda stávající vymezení zastavitelných ploch odpovídá aktuálním rozvojovým potřebám obce a koncepci využití území.

Závěr: Vyhodnocení využití zastavitelných ploch prokazuje, že obec má v současné době k dispozici dostatečnou kapacitu rozvojových území. Většina z nich je však dosud využita pouze minimálně nebo zůstává dlouhodobě bez realizace. Z tohoto důvodu je vhodné prověřit

celkovou koncepci plošného a prostorového uspořádání v územním plánu obce Čkyně a její soulad s aktuálními rozvojovými potřebami a podmínkami v území.

S ohledem na rozdílný charakter jednotlivých sídel je žádoucí posoudit jejich potřeby samostatně a zhodnotit, zda rozsah a funkční zařazení zastavitelných ploch odpovídá skutečným možnostem a předpokládanému směru jejich vývoje. U ploch, které zůstávají dlouhodobě neaktivní, je vhodné zvážit úpravu jejich vymezení tak, aby územní plán lépe odrážel reálné podmínky a efektivní využití území.

2.3 Širší vztahy

Sousedními správními územími navazujícími na správní území obce Čkyně jsou obec Lčovice, obec Bošice, obec Bohumilice, město Vimperk, obec Zdíkov, obec Vacov, obec Dřešín, obec Vacovice, městys Čestice a město Volyně. Územní plán zohledňuje vazby dopravní a technické infrastruktury na tato území a respektuje jejich význam z hlediska dostupnosti služeb, dopravního napojení i návaznosti sídelní struktury.

Pro vazby územního systému ekologické stability je nutné koordinovat ve vazbě na sousední obce, zejména regionální biokoridor RBK 104 obec Lčovice a regionální biocentrum RBC 33 s obcí Bohumilice. S ohledem na nový plán USES ORP Vimperk, je nutné prověřit i pro vazby se sousedními obcemi v tomto ohledu.

Závěr: Obec sousedí s několika obcemi a městy, přičemž územní plán zohledňuje dopravní a technické vazby. Je nutné prověřit provazby územního systému ekologické stability.

2.4 Veřejná infrastruktura

plochy občanského vybavení	Územní plán Čkyně vymezuje plochy občanského vybavení zejména v katastrálním území Čkyně a Dolany. V k. ú. Čkyně jsou navrženy plochy občanského vybavení Z.OU 3 a přestavbová plocha P.OU 4 v západní části sídla při silnici I/4 a přestavbová plocha P.OU 15 v návaznosti na napojení navržené přeložky silnice I/4. V sídle Dolany je vymezena plocha občanského vybavení Z.OU 31. Mimo tyto plochy umožňují některé funkční plochy umístění doplňkového či souvisejícího občanského vybavení — zejména plochy bydlení všeobecné (s výjimkou budov čistě obchodního prodeje nad 300 m ²), plochy rekreace všeobecné (např. hřiště, občerstvení či sezónní provozy), plochy veřejných prostranství všeobecná a plochy smíšené obytné všeobecné (včetně návrhových ploch, obvykle do 1 000 m ²). V některých plochách výroby — jiná je rovněž umožněno umístění zařízení občanského vybavení doplňkového charakteru.
-----------------------------------	--

S ohledem na stáří územního plánu, nejednotnost stanovených podmínek a vývoj potřeb obce je vhodné prověřit aktuálnost a adekvátnost vymezení ploch občanského vybavení i jejich funkčního

využití napříč jednotlivými plochami s rozdílným způsobem využití. Doporučuje se zejména posoudit rozmístění a kapacitní potřeby občanského vybavení v návaznosti na stávající sídelní strukturu, dopravní obslužnost a reálný zájem o jejich využití. Současně je žádoucí prověřit, zda podmínky pro umístování občanského vybavení v plochách bydlení, rekreace, smíšeného bydlení a výroby odpovídají aktuálnímu právnímu rámci a potřebám obce, a zda nenastávají kolizní nebo nejednoznačné výklady při jejich aplikaci.

dopravní a technická infrastruktura

Doporučuje se prověřit návrh přeložky I/4 v návaznosti na současné záměry a reálnou potřebnost. Dále trasování cyklistických tras, včetně doplnění zařízení doprovodné infrastruktury.

Územní plán respektuje stávající vodohospodářskou infrastrukturu a vymezuje podmínky, za kterých je možné realizovat její rozvoj nebo doplnění v návaznosti na plánovanou zástavbu.

V oblasti zásobování pitnou vodou ÚP předpokládá napojení všech zastavitelných ploch na veřejný vodovodní systém. V místech, kde není vybudována technická infrastruktura, je realizace nové zástavby podmíněna jejím doplněním. Územní plán současně vymezuje ochranná pásma vodních zdrojů a vodovodních řadů jako limity využití území, které je nezbytné respektovat při umístování staveb.

V oblasti odkanalizování - v sídlech vybavených veřejnou kanalizací musí být nová zástavba vždy na tuto kanalizaci napojena. V lokalitách, kde veřejná kanalizace není vybudována, je možné připustit individuální likvidaci odpadních vod, avšak pouze za stanovených podmínek.

V plochách se zamýšlenou výstavbou více než tří rodinných domů je nutné řešit centrální odkanalizování, tj. kanalizační síť zaústěnou do společné nebo individuální ČOV, vždy s výtokem do vodního toku. Individuální odkanalizování jednotlivých objektů je možné pouze tehdy, pokud centrální řešení není z prokazatelných technických nebo environmentálních důvodů možné.

V plochách s plánovanou výstavbou do tří rodinných domů lze likvidaci odpadních vod zajistit individuálním čištěním. Každé řešení však musí respektovat zásady ochrany životního prostředí a nesmí představovat riziko pro povrchové či podzemní vody.

Územní plán stanovuje pro každé sídlo obce samostatné podmínky a koncepci odkanalizování, které vycházejí ze stavu technické infrastruktury v době jeho pořízení. Pro obec Čkyně i jednotlivé osady (Dolany, Horosedly, Onšovice, Předenice, Spůle a Záhoříčko) jsou v textové části popsány specifické požadavky na způsob odvádění splaškových a srážkových vod, včetně návrhů na budování nebo rozšíření kanalizační

sítě, výstavbu nových lokálních ČOV či doporučení pro zasakování dešťových vod.

Koncepce odkanalizování vychází z podmínek platných v době účinnosti územního plánu (rok 2011). Z tohoto důvodu je vhodné prověřit aktuálnost jednotlivých opatření, zhodnotit reálnou potřebu navržených ČOV, posoudit stav stávajících kanalizačních sítí a případně upravit vodohospodářské řešení tak, aby odpovídalo aktuální situaci a požadavkům na udržitelný rozvoj území.

Koncepce zásobování el energií Územní plán vymezuje koridor technické infrastruktury pro záměr elektrického vedení VVN 110 kV Strakonice–Vimperk (CNZ.TI-E20). Tento koridor je určen pro umístění vedení velmi vysokého napětí a souvisejících zařízení a zahrnuje podmínky, které omezují umísťování jiných staveb v jeho průběhu tak, aby nebyla znemožněna realizace liniového záměru.

Současně územní plán navrhuje soustavu ploch a koridorů pro rozvodnou síť VN 22 kV, včetně několika návrhových ploch pro trafostanice (CNU.TI-E12, E13, E18, E19, E2, E3, E5, E6, E8 a E9). Tyto návrhové plochy byly vymezeny za účelem posílení kapacity elektrické distribuční sítě a umožnění napojení nových rozvojových lokalit.

S ohledem na stáří územního je vhodné prověřit aktuálnost a potřebnost vymezení uvedeného koridoru VVN a jednotlivých trafostanic. Doporučuje se zhodnotit, zda jejich přesná lokalizace a rozsah odpovídají očekávanému rozvoji obce.

Koncepce zásobování plynem v obci přetrvává potenciál pro modernizaci zdrojů tepla.

Územní plán vymezuje plochy a koridory pro realizaci dopravních záměrů a taktéž vymezuje plochy a koridory technické infrastruktury. Je potřeba tyto plochy a koridory prověřit z hlediska jejich aktuálnosti, případně zohlednit vydaná územní rozhodnutí a tyto plochy a koridory upřesnit. Územní plán pracuje s koridory technické a dopravní infrastruktury jako s plochami, což je věcně nesprávné a vyžaduje nápravu.

veřejné prostranství

Plochy veřejných prostranství (VP) jsou v návrhu vymezeny především pro místní komunikace a parkoviště a dále pak pro veřejnou zeleň.

Veřejná prostranství je vhodné v rámci změny územního plánu znovu prověřit, UP nepracuje dostatečně s jejich rozdílnými funkcemi, hierarchií ani s požadavky na jejich funkční uspořádání.

koncepce systému sídlení zeleně

Územní plán vymezuje systém sídelní zeleně převážně jako součást ploch veřejných prostranství. Jedná se zejména o liniové a plošné prvky zeleně podél stávající silnice I/4 a plánované přeložky, jejichž funkcí je oddělení zástavby od dopravně zatížených koridorů a částečná hluková a vizuální ochrana sídla. Systém sídelní zeleně doplňují ochranné a doprovodné vegetační prvky v pásmech technické infrastruktury, podél vodotečí a v krajině, kde jsou navrhovány aleje a remízky. Územní plán tedy pracuje se sídelní zelení funkčně, zejména jako s kompozičním a ochranným prvkem. Vzhledem k době jeho vzniku a následným změnám území i dopravních záměrů je však žádoucí prověřit aktuálnost vymezených ploch zeleně a jejich skutečné naplnění v území. Doporučuje se aktualizovat koncepci sídelní zeleně tak, aby reagovala na současné potřeby jednotlivých částí obce, na požadavky na kvalitu veřejných prostranství.

Závěr: Doporučuje se prověřit aktuálnost a adekvátnost vymezení veřejné infrastruktury, zejména ploch občanského vybavení, dopravních a technických koridorů, systému odkanalizování a zásobování energiemi, a případně tato řešení aktualizovat tak, aby odpovídala současnému stavu území, technickým možnostem a rozvojovým potřebám obce Čkyně. Dále prověřit aktuálnost vymezení ploch veřejných prostranství i systému sídelní zeleně a ověřit, zda jejich funkce, rozsah a prostorové uspořádání odpovídají současným potřebám sídel a charakteru jednotlivých sídel.

Územní plán v současné podobě kombinuje vymezení ploch a koridorů v rámci jedné funkční struktury, což může snižovat přehlednost a jednoznačnost regulativů. V rámci změny územního plánu sjednotit a zpřesnit vymezení ploch a koridorů v souladu s terminologií a strukturou stanovenou vyhláškou č. 157/2024 Sb., *Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu*.

2.5 krajinné území

plochy vodní a hospodářské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících.
plochy zemědělské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.
plochy lesní	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.
Zeleň krajinná	Slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území. Nachází se zejména vně a na okraji zastavěného a zastavitelného území.

Prvky ÚSES

ÚSES je tvořen sítí biocenter, biokoridorů, které podporují trvalou existenci přírodních druhů a umožňují migraci živočichů. S ohledem na aktualizaci generelu ÚSES okresu Vimperk a nadřazené územně plánovací dokumentace je nutné prověřit.

V územním plánu jsou vymezeny také plochy změn v krajině, které doplňují stabilizovanou strukturu krajiny a podporují ekologickou stabilitu správního území. Tyto plochy jsou navrženy zejména v místech, kde je vhodné posílení retenční schopnosti území, obnova krajinné vegetace nebo doplnění funkčních prvků ÚSES. V k. ú. Čkyně je vymezena plocha lesní (K.L 90) navazující na stávající lesní komplex a plocha zemědělská (K.AX 1) umožňující úpravu hospodaření v návaznosti na vodoteč. V k. ú. Dolany a Onšovice jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské (K.WX 32 a K.WX 55), jejichž cílem je podpořit retenci vody v krajině a zlepšit ekologické poměry v návaznosti na místní vodoteče. Systém sídelní zeleně je tvořen souborem ploch veřejné zeleně, zejména v ochranných pásmech silnic I. třídy a podél navržené přeložky I/4, kde zeleň plní funkci hlukové a vizuální clony (např. Z.PU 11, Z.PU 19, Z.PU 70a, Z.PU 91). Plochy sídelní zeleně jsou doplněny liniovou a doprovodnou vegetací podél vodotečí, komunikací a v ochranných pásmech inženýrských sítí. V návrhu se zároveň počítá s možností výsadeb alejí a remízů v krajině. Cílem vymezení těchto ploch je zvýšení ekologické stability, podpora biodiverzity a posílení krajinného rázu při současném respektování přírodních procesů a limitů území

Závěr: Koncepce krajiny minimalizuje fragmentaci území a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj v návaznosti na přírodní hodnoty a suburbanizační charakter obce. A s ohledem na zpracovanou Územní studii krajiny Jihočeského kraje, je vhodné prověřit a případně uvést do souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Současně je nutné prověřit vymezení prvků ÚSES v souvislosti s generelem ÚSES ORP Vimperk a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Územní plán pracuje se zastaralými podmínkami pro využití ploch. V rámci změny je vhodné prověřit a upravit jejich vymezení, zejména podmínky využití.

3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

3.1 Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Vimperk

POŽADAVKY DO ÚP, OBECNĚ STANOVENÉ NA ZÁKLADĚ RURÚ ORP VIMPERK

- O.1. aktualizovat ÚSES v návaznosti na Plán ÚSES Správa NP Šumava 2023
- O.2. prověřit vyhodnocení kultur ZPF s ohledem na jejich zařazení v ochraně, případně navrhnout plochy změn v krajině (typicky orná půda na IV. a V. třídě ochrany, orná půda na vysoce svažitéch nebo naopak nivních půdách)
- O.3. prověřit a stabilizovat nebo i doplnit prostupnost krajiny pro pěší
- O.4. podrobně definovat vyloučení staveb v nezastavěném území, zejména s ohledem na OZE

O.5. prověřit regulaci ploch, aby ztížila, případně znemožnila přeměnu bytového fondu (ale i u nové výstavby) na hromadné využití pro druhé bydlení, nebo na pronájem jednotek (apartmánové domy, vícebytové RD apod.)

O.6. prověřit a navrhnout regulaci staveb „vejmků“ (Příloha č. 2 k zákonu č. 283/2021 Sb., (1) p)

POŽADAVKY DO ÚP, KONKRÉTNĚ STANOVENÉ NA ZÁKLADĚ RURÚ ORP VIMPERK

UP.1. návrhové plochy bydlení odůvodňovat zejména potřebou místních obyvatel, rozestěhování se, plochy pro nastupující generace – regulace nastavit tak, aby nedocházelo k dalšímu navyšování turistického ubytování

UP.2. prověřit možnost rozšíření funkčních zemědělských či výrobních areálů

UP.3. prověřit možnosti denní rekreace místních (struktura veřejných prostranství, prostupnost krajinou v návaznosti na okružování vycházkových tras krátkodobé rekreace, v souvislosti s vyloučením staveb v nezastavěném území)

UP.4. definovat podrobně vyloučení staveb v nezastavěném území, zamezit výstavbě typu „obytný posed, tiny house apod.“, naopak umožnit stavby potřebné pro zemědělské využití území

UP.5. prověřit konkrétní vymezení ploch pro sport a rekreaci, nekomerčního charakteru

UP.6. prověřit funkční využití ploch mezi sídlem a plánovaným obchvatem I/4

UP.7. prověřit kapacity a umístění rozvojových ploch v sídlech Horosedly, Dolany a Spůle, odůvodnit jejich setrvání v návrhu

UP.8. vyhodnotit požadavky na vymezení dalších samostatných ploch pro občanskou vybavenost

UP.9. prověřit vymezení vhodných rozvojových ploch pro výstavbu domů pro dostupné nájemní bydlení

POŽADAVKY DO ÚP, VYPLÝVAJÍCÍ Z NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE

ZUR.1. prověřit a zpřesnit koridor D.5/5

4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 1. 10. 2025) Úplné znění bylo zpracováno na základě:

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,

Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,

Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,

Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,
Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542,
Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89,
Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64,
Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633

Politika územního rozvoje České republiky je závazná pro pořizování a vydávání územních plánů obcí v souladu s § 70 odst. 3 stavebního zákona. Aktualizace jsou zejména v oblasti rozvoje obnovitelných zdrojů energie a uvedla PÚR ČR do souladu s novým stavebním zákonem.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Čkyně leží ve specifické oblasti SOB1 Šumava. Vymezuje Specifické oblasti SOB 10 a SOB 11 – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do správního území obce Čkyně žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.

Republikové priority územního plánování

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění, stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Oproti Politice územního rozvoje ČR 2008, která byla platná v době pořizování územního plánu obce aktuální znění Politiky územního rozvoje nově rozšiřuje dosavadní republikové priority o nové tematické okruhy, které reflektují současné výzvy v oblasti klimatu, životního prostředí, veřejného zdraví, energetiky, digitalizace a integrovaného přístupu k rozvoji území.

Závěr: S ohledem na aktuální znění PÚR ČR je vhodné prověřit územní plán Čkyně a upravit jej tak, aby byl v plném souladu s platným zněním Politiky územního rozvoje.

4.1 Územním rozvojovým plánem České republiky

Územně rozvojový plán České republiky byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2025. Vzhledem k ustanovení § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, však není do doby vydání jeho změny závazný. Z tohoto důvodu nebyl při posuzování návrhu územního plánu vyhodnocován jeho soulad s ÚRP ČR.

4.2 Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR)

Územní plán Čkyně nabyl účinnosti 13.09.2011. Území obce je zároveň ovlivněno Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR JK), vydanými Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a,4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 a ve znění rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 15/2016.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Část správního území obce Čkyně je výše zmíněnou územně plánovací dokumentací kraje zařazena do rozvojové osy nadmístního významu „N-OS1 Severojižní – Pasovská“ a pro tuto osu jsou stanoveny úkoly pro navazující územně plánovací činnost a rozhodování v území. Tyto úkoly jsou respektovány platným územním plánem Čkyně.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Čkyně prochází z těchto záměrů část koridoru D5 „Silnice I/4“, konkrétně úsek D5/5, a část koridoru Ee39 „VVN 110kV Strakonice – Vimperk“, konkrétně úsek Ee39/2. Územní plán Čkyně tyto záměry respektuje

Plochy územního systému ekologické stability

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním území obce Čkyně je vymezeno Regionální biocentra 33 U Smítků a regionální biokoridor Betaň-U Smítků.

Priority územního plánování kraje

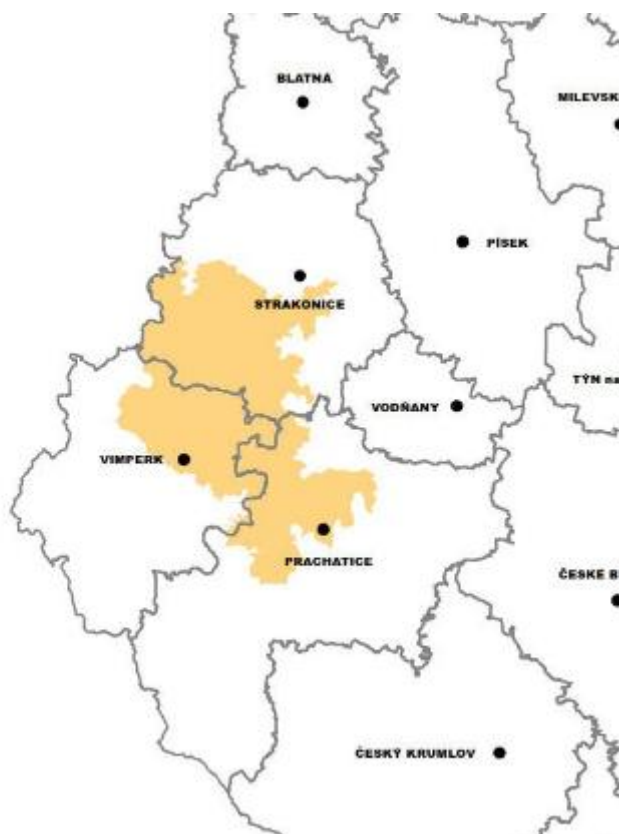
V částech oblasti stanovení priorit bude vhodné provést aktualizaci územního plánu tak, aby plně reflektoval nové požadavky ZÚR, přijaté po poslední aktualizaci ÚP.

Závěr: Územní plán Čkyně, účinný od 13.09.2011, je nutné prověřit v rámci aktuálního znění nadřazené územně plánovací dokumentace.

4.1 Územní studie krajiny Jihočeského kraje

Územní studie se svým obsahem dotýká celého správního území Jihočeského kraje, tedy správního území každé obce. Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Obec Čkyně se nachází v oblasti Prachatická krajinná oblast.



Územní studie klade důraz na ochranu a rozvoj krajinných hodnot. Navazující územně plánovací nástroje mají podporovat zvyšování retenční, infiltrační a akumulační schopnosti území, zejména v severovýchodní části řešené oblasti, a dále posilovat revitalizaci vodních toků, niv a přilehlých vodních struktur. Současně je žádoucí zachování pestré krajinné mozaiky tvořené lesy, loukami, pastvinami a drobnými krajinnými prvky, které přispívají ke stabilitě nezastavěného území.

Při vymezování nových zastavitelných ploch musí být respektována silueta památkově hodnotných sídel, zejména Prachatic a Vimperka, aby nedošlo k jejímu narušení. Stejně tak je nutné minimalizovat fragmentaci lesních komplexů při návrhu dopravní a technické infrastruktury. Zároveň je třeba chránit vybrané estetické hodnoty krajiny, jako jsou významné krajinné horizonty, dominanty, vyhlídkové body a krajinné osy, a zajistit jejich zachování v navazující územně plánovací dokumentaci, včetně jejich podrobnější specifikace v rámci urbanistické a krajinné kompozice.

Závěr: Územní plán řeší krajinu komplexně, s ohledem na přírodní charakter území, ekologickou stabilitu a vazby na okolní krajinu. Respektuje přirozené krajinné prvky, jako jsou biotopy, migrační koridory a vodní plochy, a začleňuje je jako podstatné součásti krajinné struktury. Návrh územního plánu respektuje principy definované v Územní studii krajiny Jihočeského kraje; případné odchylky je vhodné prověřit změnou a uvést do souladu.

5 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Územní plán byl zpracován s ohledem na zásady udržitelného rozvoje území. Při jeho tvorbě byla respektována ochrana krajinného rázu, historických a kulturních hodnot, přírodního prostředí i environmentálně citlivých lokalit. V rámci vyhodnocení nebyly identifikovány žádné nepředvídané negativní dopady, které by vyžadovaly zavedení mimořádných opatření ke zmírnění, odvrácení nebo kompenzaci těchto vlivů. Územní plán nevyvolává potřebu zvláštních opatření nad rámec běžného uplatňování regulativů územního plánování.

Závěr: Nebyly zjištěny nepředvídané dopady, které by vyžadovaly jejich zmírnění, odvrácení či kompenzaci.

6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

S ohledem na datum vydání územního plánu, vyplývá povinnost uvést územní plán jeho změnou do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění. S ohledem na skutečnost, že územní plán obce je účinný od roku 2011, je nezbytné citlivě přistupovat k posouzení potřebnosti nových směrů výstavby. Současně je vhodné přehodnotit podmínky a limity stanovené pro rozvoj území, a to s ohledem na aktuální potřeby obce, ekonomické faktory a další aspekty ovlivňující územní rozvoj. Cílem

tohoto procesu je zajistit, aby rozvojové záměry odpovídaly současným požadavkům i dlouhodobým vizím obce.

7 ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, nabyl účinnosti dne 20.11.2012. S ohledem na ustanovení stavebního zákona vyžadující minimálně jednou za čtyři roky pořídit a projednat zprávu o uplatňování územního plánu, je nezbytné v současné době vypracovat k územnímu plánu zprávu o uplatňování a tuto zprávu projednat. Zpráva o uplatňování územního plánu respektuje § 107 zákona č. 283/2021 Sb. o stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT A POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot a požadavky na urbanistickou koncepci se změnou UP nebudou měnit.

Obecné požadavky:

- Aktualizace zastavěného území.
- Změna územního plánu prověří soulad územního plánu s platnými právními předpisy.
- Prověřit a upravit stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, současně je potřeba prověřit potřebnost doplnění a zpřesnění podmínek prostorového uspořádání, a to v rámci jednotlivých sídel.
- Prověřit podněty, které jsou uvedeny v kapitole 9. *VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE*. Pokud to bude z urbanistického hlediska vhodné nebo účelné, může být změna doplněna o další změny, které souvisí s řešením.
- Prověřit rozsah a funkční využití zastavitelných ploch v jednotlivých sídlech a zvážit úpravy dlouhodobě neaktivních lokalit tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám a rozvojovým potřebám obce.
- Prověřit požadavky obecně stanovené na základě RURU ORP Vimperk
- Prověřit aktuálnost vymezení a hodnocení hodnot v území.

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění:

- zohlednit politiku územního rozvoje ČR, v platném znění, zejména:
 - republikové priority územního plánování z ní vyplývající

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění:

- zohlednit zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění, zejména:
 - priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území
 - prověřit soulad územního plánu s USES.

B. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Provéřít potřebnost a aktuálnost navrhované dopravní a technické infrastruktury zejména ve vztahu ve vazbě k návrhovým plochám pro zejména bydlení.
- V případě potřeby navrhnout nové trasy dopravní a technické infrastruktury
- Vystane-li potřeba, podmínit výstavbou technické a dopravní infrastruktury návrhové plochy.
- Nové zastavitelné plochy budou navrhovány zejména v návaznosti na vyhovující dopravní a technickou infrastrukturu.

POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- Provéřít a případně uvést do souladu ÚP s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.
- V návrhu změny ÚP prověřit vymezení prvků USES dle generelu USES ORP Vimperk a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- V rámci změny je vhodné prověřit a upravit stanovení podmínek pro jejich využití.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Nepředpokládá se vymezení jiných nových veřejně prospěšných staveb, opatření nebo sanací. Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebudou v rámci této změny vymezovány. Vystane-li potřeba, je možné mezi veřejně prospěšné stavby nebo opatření zařadit změnou záměry veřejné infrastruktury

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

- Projektant prověří potřebnost navrhovaných územních studií.
- V případě nově navrhovaných ploch prověřit vhodnost podmínky zpracování územní studie.

E. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna nepředpokládá vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv

F. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Není uplatněn požadavek na variantní řešení změny územního plánu.

G. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna územního plánu nebude obsahovat prvky regulačního plánu v rámci stanovení podmínek prostorového uspořádání u nově navrhovaných lokalit.

H. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Bude doplněno

I. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ.

Textová a grafická část bude zpracovaná v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek.

8 PODNĚT NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje nejsou předkládány.

9 VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Vyhodnocení bude doplněno po projednání

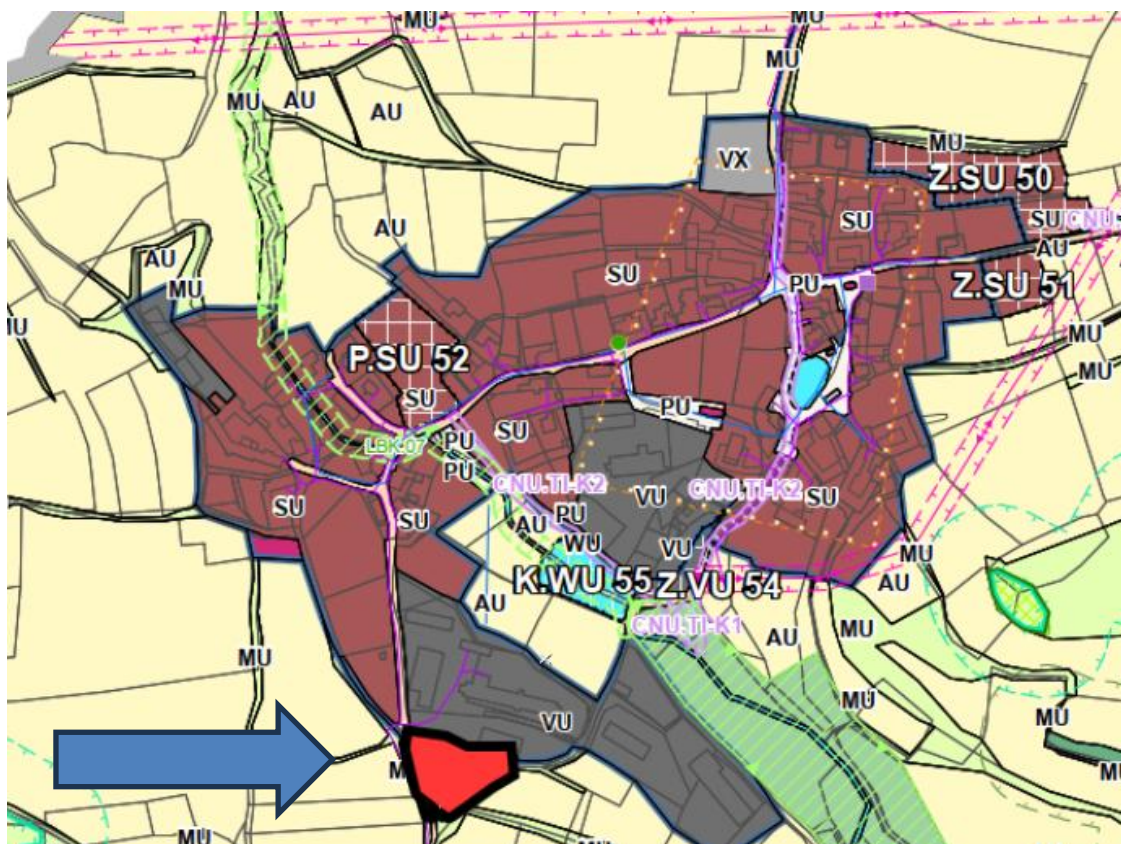
1.

k.ú. Onšovice

p.č. 74/5, p.č. 75

Podnět:

Provéřít možnost změny způsobu využití pozemků z nezastavitelných na zastavitelné plochy s funkčním využitím zemědělská výroba.



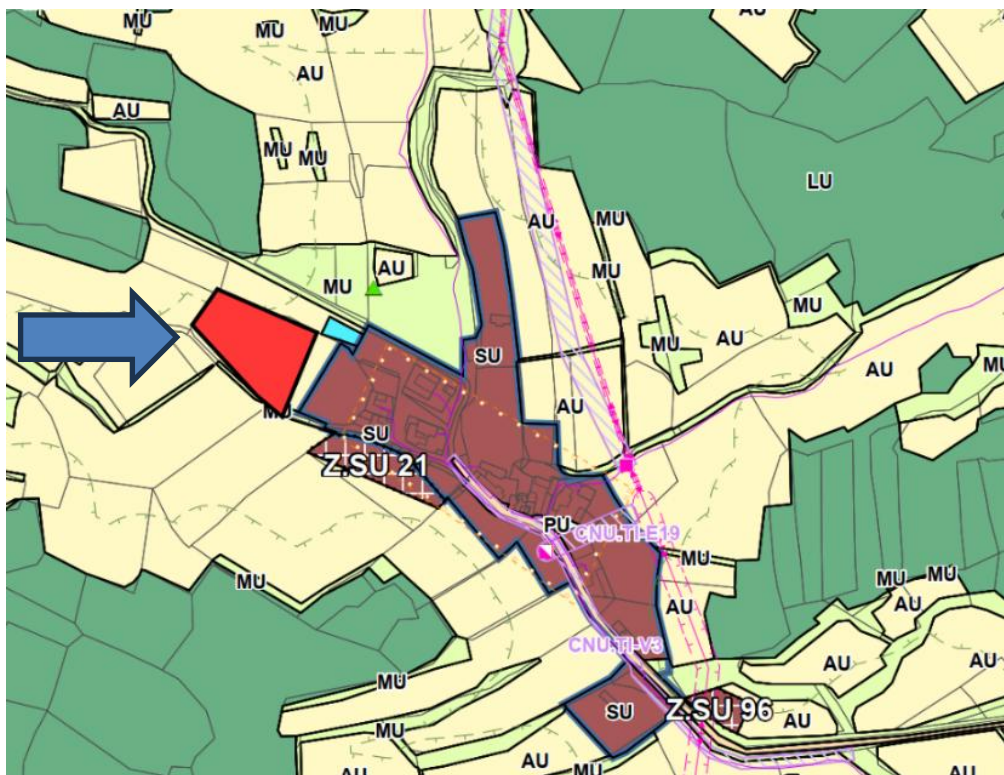
2.

k.ú. Předenice

p.č. 181/5

Podnět:

Prověřit změnu funkčního využití pozemku na zastavitelnou plochu smíšená obytná

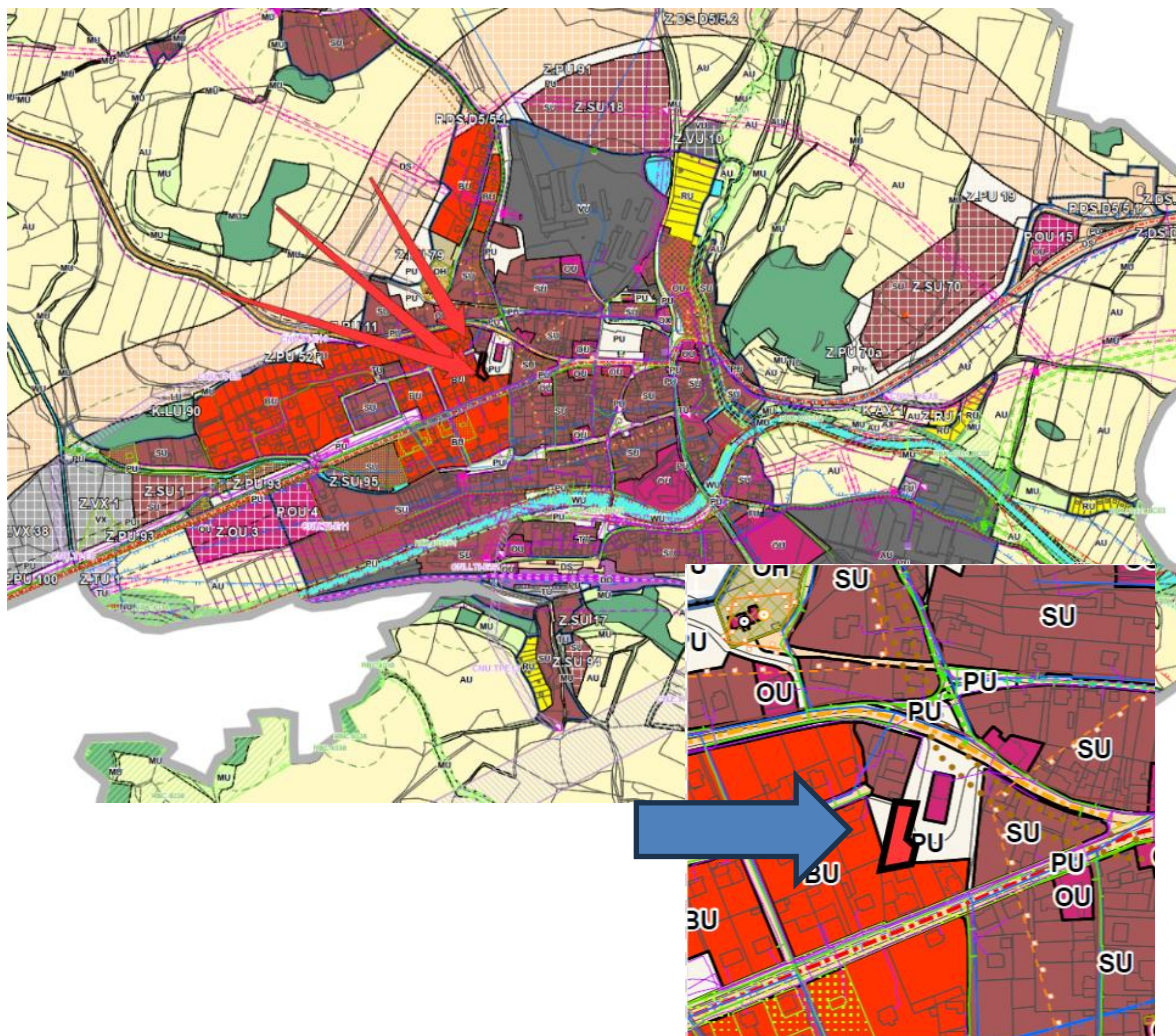


3.

k.ú. Čkyně

p.č. 836/11

Prověřit změnu funkčního využití pozemku na zastavitelnou plochu pro bydlení

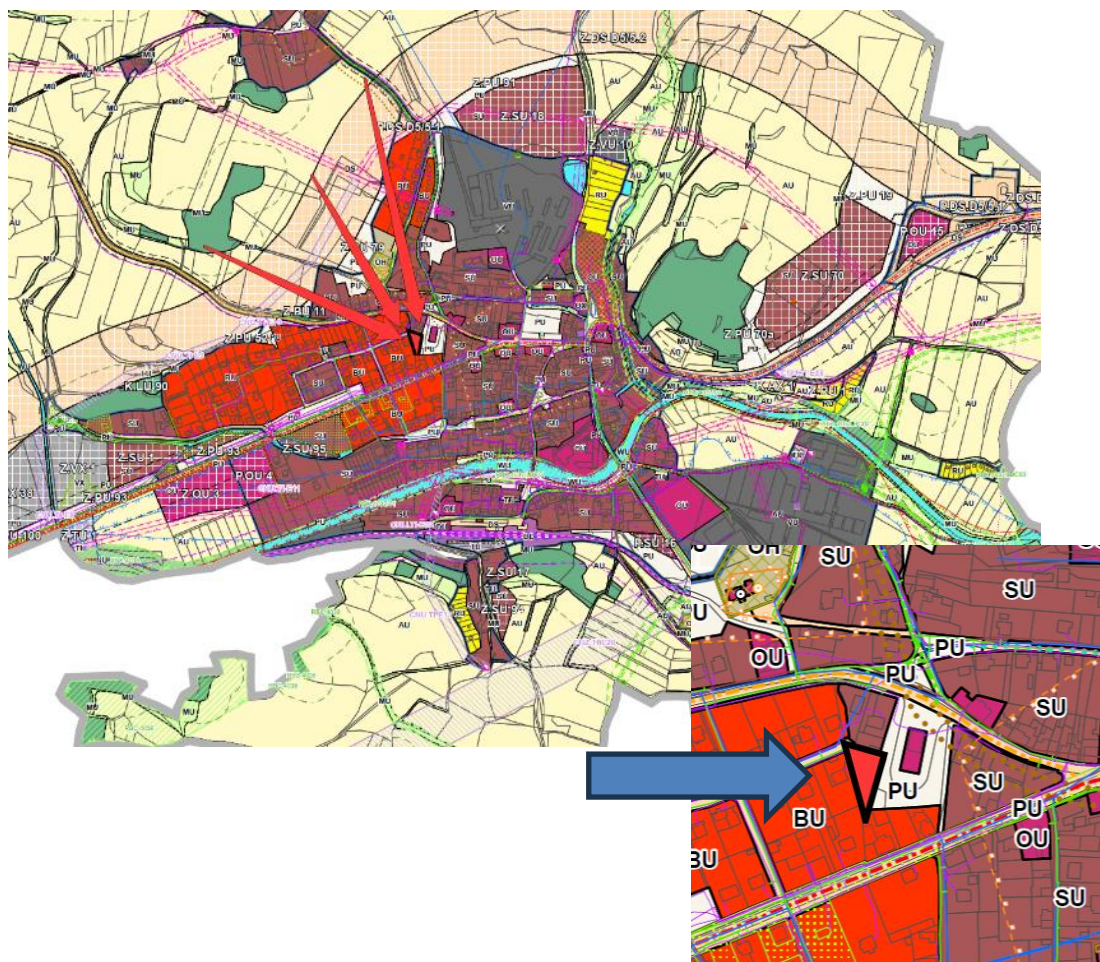


4.

k.ú. Čkyně

p.č. 833/33

Prověřit změnu funkčního využití pozemku na zastavitelnou plochu bydlení

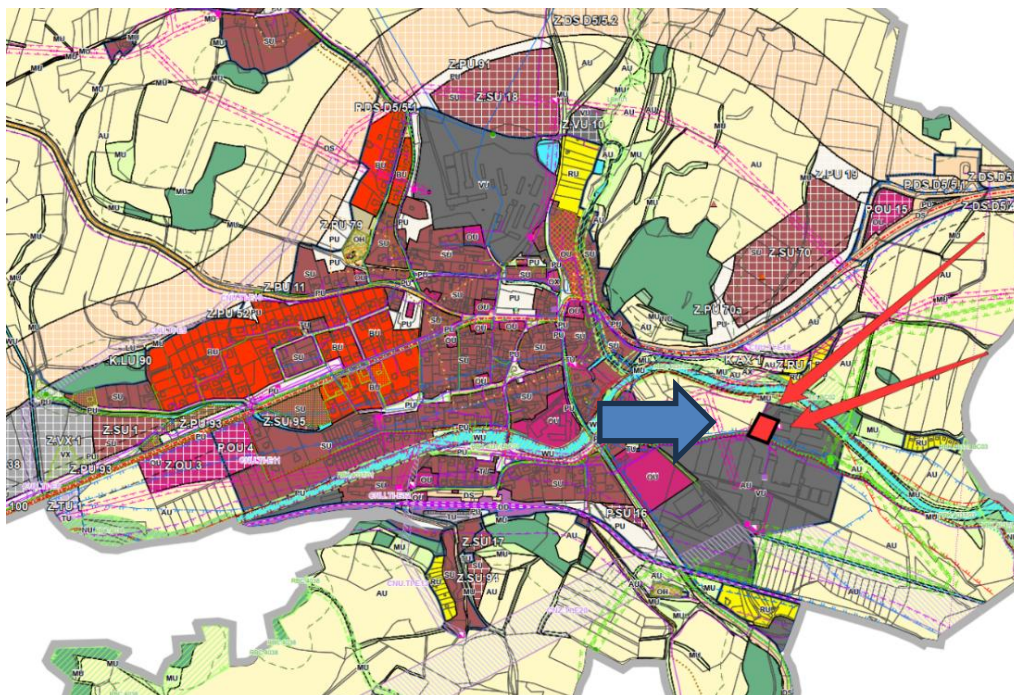


5.

k.ú. Čkyně

p.č. 389/2

Provéřít změnu funkčního využití pozemku na technická infrastruktura – rozšíření ČOV

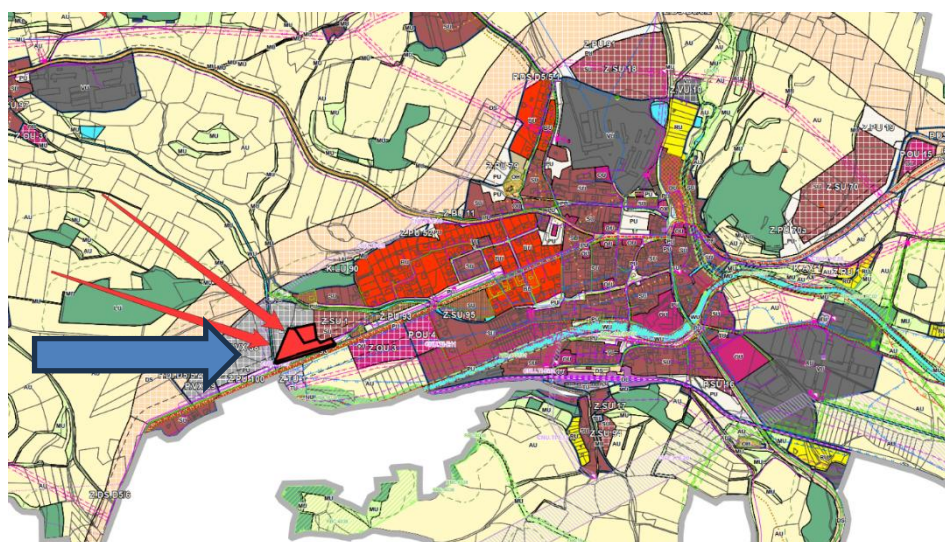


6.

k.ú. Čkyně

p.č. 804, 802

Provéřít změnu funkčního využití pozemků na zastavitelné plochy smíšená obytná

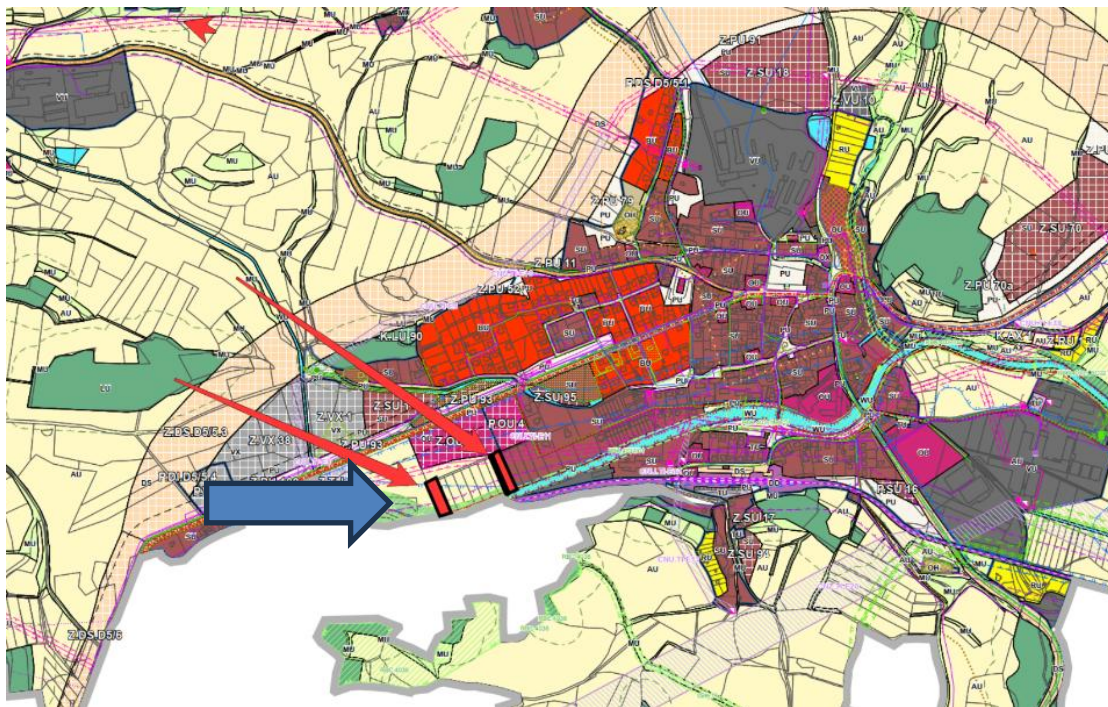


7.

k.ú. Čkyně

p.č. 821/33, 821/25

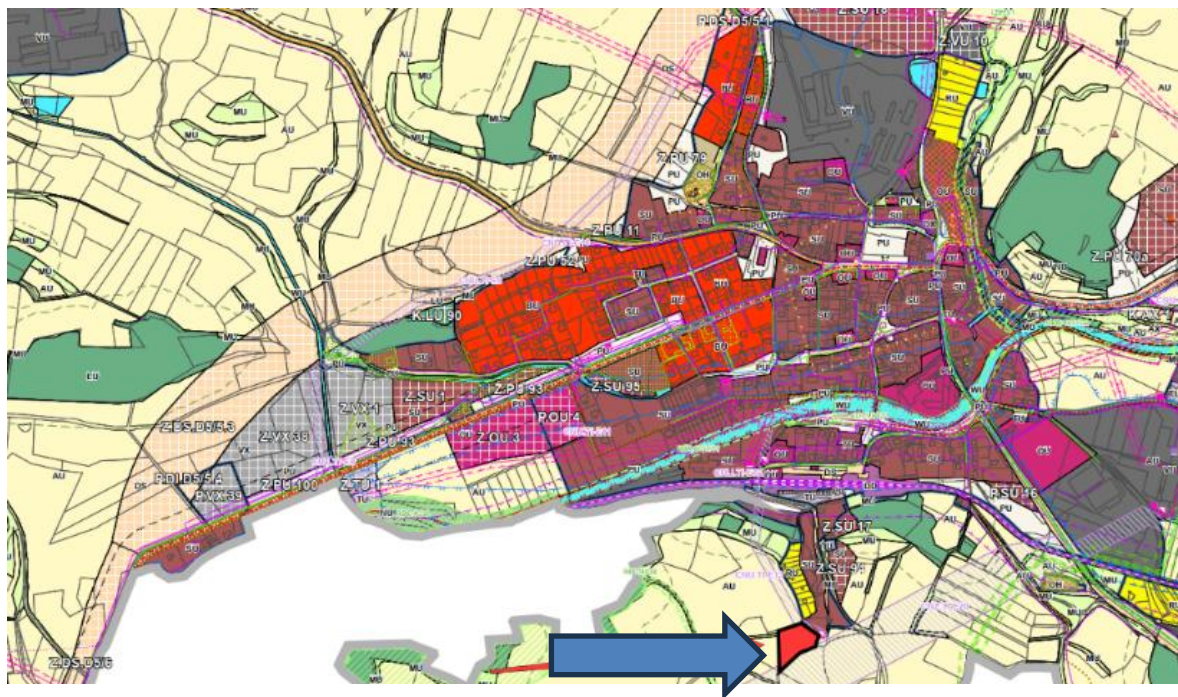
Prověřit změnu funkčního využití pozemků na zastavitelné plochy smíšená obytná



8.

k.ú. Čkyně
p.č. 570/3

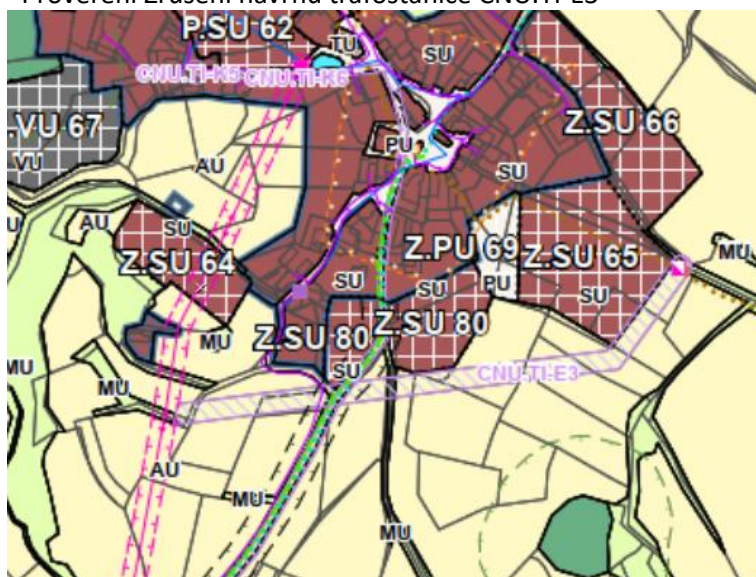
Provéřit změnu funkčního využití pozemku na zastavitelnou plochu smíšená obytná



Kytlicová Monika

k.ú. Horosedly

Prověření Zrušení návrhu trafostanice CNU.TI-E3

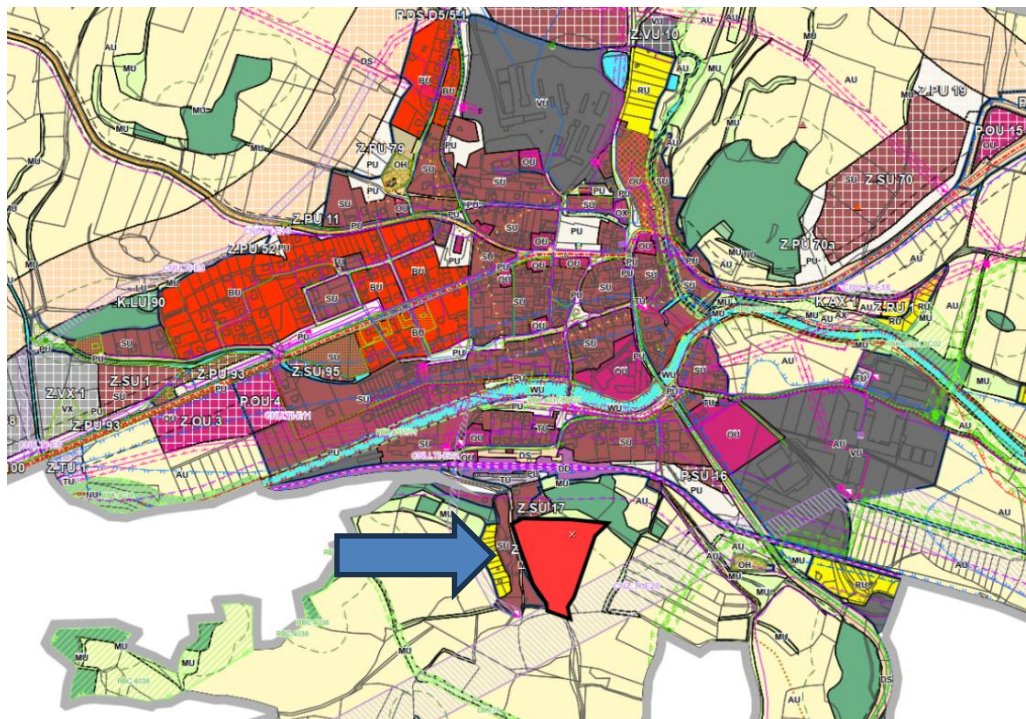


9.

k.ú. Čkyně

p.č. 1142/23, 673, 678/1, 677, 675/4, 674/1, 675/1, 675/2, 674/2, 1142/22, 1142/24, 674/2, 675/3

Prověřit změnu funkčního využití pozemků na zastavitelné plochy smíšená obytná



10.

k.ú. Čkyně

p.č. 694/1, 523/58, 523/60, 1142/25, 694/2, 694/4, 713/6

Prověřit změnu funkčního využití pozemků na zastavitelnou plochu smíšená obytná

Posun trasy CNZ.TI-E20

