

**ZADÁNÍ**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**  
**ČEČELOVICE**

## Zadání :

Vypracoval městský úřad Strakonice spolu s obcí Čečelovice.

### Obsah :

a. Důvody pro pořízení a hlavní cíle rozvoje území	1
b. Výčet katastrálních území tvořících území obce	1
c. Požadavky vyplývající pro řešené území z územního plánu VÚC a programu rozvoje okresu a obce	1
d. Význam a funkce obce ve struktuře osídlení , požadavky vyplývající z širších vztahů v území	1
e. Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce a výhledů	2
f. Požadavky a podmínky pro rozvoj obce s přihlédnutím na historické, kulturní, urbanistické a přírodní podmínky v území	2
g. Požadavky na vymezení zastavitelných území	3
h. Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, zdravých životních podmínek, na využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně ochrany ZPF a pozemků určených k plnění funkcí lesa) a na systémy ekologické stability.	4
i. Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněná území a jejich ochranných pásem	5
j. Požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	5
k. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů (např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžbu, ochrany před povodněmi)	6
l. Požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi	6
m. Požadavky na nutné asanační zásahy	6
n Okruhy problémů řešení, vyplývající z průzkumů a rozborů	7
o. Výkres limitů využití území, vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovení zátopových území	7
p. Požadavky na rozsah a způsob zpracování konceptu řešení a návrhu, včetně požadavků na regulaci využití a uspořádání ploch regulace využití a uspořádání ploch	7

## Návrh ZADÁNÍ

### **a. Důvody pro pořízení územního plánu obce a stanovení hlavních cílů rozvoje území**

Obecné cíle a úkoly územního plánu stanoví zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen stavební zákon) a Vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen vyhláška).

Dle § 13 stavebního zákona pořizuje městský úřad Strakonice pro obec Čečelovice a její správní území 971ha v přenesené působnosti územní plán obce Čečelovice.

Pro území obce Čečelovice byl zpracován POV. Zpracovatelem POV z r. 1996 byl Atelier Štěpán. Zpracovatelem ÚPO Čečelovice je UA projekce, Boleslavova 30, 370 76 České Budějovice – ing. arch. Š. Ťukalová.

#### Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem je řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území, stanovení podmínek rozvoje území a ochrany jeho hodnot.

Dalším cílem je vytvoření podmínek pro novou výstavbu, přestavbu i obnovu sídla a krajiny v odpovídající kvalitě a tím zastavení úbytku obyvatel.

Podpora zavádění principů trvale udržitelného rozvoje.

### **b. Výčet katastrálních území, tvořících území obce**

Řešené území je v rozsahu celého správního území - tj. katastrální území obce Čečelovice, - celkem 653 ha.

Sousední katastry spadají pod tyto obce: Sousední katastry spadají pod tyto obce: Kadov, Záboří, Bratronice, Mečichov, Svěradice.

### **c. Požadavky vyplývající pro řešené území z územního plánu velkého územního celku a z programu rozvoje okresu a obce**

Správní území obce náleží do území řešeného územním plánem velkého územního celku (ÚP VÚC) Strakonicko. Musí být respektovány zásadní návaznosti vyplývající z ÚP VÚC. Z toho vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

- respektovat stávající a navržené nadřazené liniové sítě technické infrastruktury
- respektovat stávající a navržené trasy silniční dopravy
- respektovat nadregionální a regionální ÚSES
- akceptovat stanovená záplavová území

### **d. Význam a funkce obce ve struktuře osídlení, požadavky vyplývající z širších vztahů řešeného území**

Obec Čečelovice je obcí se sídlem obecního úřadu, nemá místní části. Působnost stavebního úřadu zastává stavební úřad Městského úřadu Strakonice.

Řešené území - Čečelovice patří do okresu Strakonice. Základní zařízení občanské vybavenosti je v obci. Základní škola je v Záboří, zdravotní středisko v Blatné (11km), Horažďovicích (10km) a Strakonících (21km), hřbitov je v Záblatí. Za zaměstnáním obyvatelé dojíždějí především do Horažďovic, Strakonice a Blatné. Sídlo Čečelovice má dnes především obytnou a zemědělsko výrobní funkci. Místním větším zdrojem pracovních příležitostí je v Čečelovicích zemědělské družstvo, truhlárna.

Sídlo Čečelovice má dnes především obytnou a zemědělsko výrobní funkci.

V návrhu bude zajištěna koordinace se zpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních katastrů.

Při řízení územního rozvoje a koordinaci záměrů v řešeném území je třeba respektovat u návrhu funkčního využití zejména tyto priority a vzájemné vazby hlavních funkcí:

- stabilizovat funkci sídelní a rozvíjet ji s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristickou pro danou oblast
- rozvoj sídla bude orientován především na intenzivní využití zastavěného území
- z hlediska ochrany přírody a životního prostředí zachovat významné krajinné prvky, přírodní dominanty a harmonické vztahy v krajině. Je bezpodmínečně nutné dodržet krajinný ráz území a v plné míře respektovat hodnoty vymezené tímto zadáním.
- rozsah a intenzitu rekreačního využívání přizpůsobit specifickým vlastnostem konkrétního území
- v rámci řešeného území zabezpečit územně technické podmínky pro optimální doplnění a zkvalitnění občanské vybavenosti
- ÚPD prověří možnost chybějícího propojení a dále navrhne případné úpravy a odstranění bodových závad, doplnění chodníků atd.
- v souvislosti s komplexním řešením správního území budou navrženy i odpovídající stavby technické infrastruktury

#### **e. Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce**

Cílem ÚPO je navrhnout koncepci rozvoje a obnovy, dále pak perspektivy pro trvalé obyvatelstvo. Vytvořit podmínky pro rozvoj volně časových aktivit mládeže (sport, kultura) jako prevence negativním sociálním jevům. Základní demografické údaje, jejich vyhodnocení a prognóza dalšího přirozeného vývoje sídla včetně předpokladů možného rozvoje v závislosti na stanovených prioritách budou samostatně uvedeny v textové části.

#### **f. Požadavky a podmínky pro rozvoj obce, požadavky na zohlednění hodnot jejího území (historických, kulturních, urbanistických, přírodních apod.)**

Je nutné se zabývat problémem starých, nevyužitých objektů a stodol. Doporučeno je zaměřením na agroturistiku, ekofarmy, drobné služby, rekreaci apod.

##### Hodnoty území:

- kaplička
- prostor hlavní návsi
- prostor severní malé návsi
- prostor spodní návsi s požární nádrží a pěší průchod k němu
- prostor koupaliště a hřiště
- několik objektů lidové architektury.
- památník padlým v letech 1914-18.
- v problémovém výkrese vyznačené kříže, boží muka
- vodní plochy a toky
- krásná krajina, členitost terénu

### **g. Požadavky na vymezení zastavitelných území**

Požadavky na urbanistickou koncepci a rozvoj

– Základním principem je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti sídla. Přitom je nutné respektovat venkovské prostředí a celkové měřítko stávající zástavby. Plochy pro možnou dostavbu by měly tvořit především plochy, jejichž zástavbou by došlo k ucelení, zarovnání intravilánu. Bude snaha o co největší využití stávajících místních komunikací, infrastruktury a hlavně rekonstrukci a modernizaci domovního fondu. V rámci výstavby soukromých obytných objektů podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší nad zákony stanovené limity okolní bydlení. Nová výstavba by měla mít charakter individuálního trvalého bydlení i pokud bude využívána k rekreačním účelům. Bude se jednat v převážné většině o plochy mimo současně zastavěné území nebo o plochy, které budou doplňovat v prolukách místa již zastavěná novějšími rodinnými domky. Je bezpodmínečně nutné respektovat venkovské prostředí, měřítko stávající zástavby a vyznačená území, která představují hlavní hodnoty sídla.

Zvážit a navrhnout vhodné regulativy pro umožnění drobného podnikání v plochách bydlení. Vymezit vhodné plochy pro podnikání, aby nenarušily obytnou funkci a navrhnout vhodné regulativy.

Současně zastavěné území obce a zastavitelná území budou vyznačena ve výkresové části územního plánu barevnou grafikou. V textové části bude uvedena tabulka dle přílohy č. 6 vyhlášky.

#### **Limity využití území**

Vstupní a výstupní limity budou definovány v textu.

Regulativy budou navrženy tak, aby dostatečně určovaly parametry, které je nutné respektovat při využití území, především pak při návrhu, realizaci a užívání staveb.

Regulace vychází z potřeb soupisu a kontroly základních veřejně prospěšných zájmů v území.

Budou definovány rozvojové limity a stanoveny zásady plošné a v přiměřené míře stupni územně plánovací dokumentace prostorové regulace. Půjde o následující regulativy:

- určení využití pozemků a objektů – např. funkční využití pozemků  
- zachování tradičního charakteru sídla - typ staveb, situování staveb, podlažnosti apod.

- ochrana přírodního prostředí - vymezení prvků ekologické stability, zamezení negativním vlivům na životní prostředí

- určení přijatelného uspořádání dopravy - regulativy budou řešit uspořádání ploch pro dopravu v pohybu i v klidu včetně pěších propojení a v návaznosti k bydlení, občanské vybavenosti apod.

Tyto zájmy a jejich prostorový průnět do území budou zachyceny ve výkresové části s popisem jejich přípustné, nepřípustné popřípadě podmíněné funkce využití a limitů (maxima, minima) v textové části. Navržené limity pro využití jednotlivých funkčních zón budou zakresleny v hlavním výkrese.

Budou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby.

- plochy pro dopravu - navrhované komunikace
- objekty a plochy pro technické vybavení- navrhovaný vodovod, kanalizace, ČOV
- objekty a plochy občanského vybavení

#### **h. Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, zdravých životních podmínek, na využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny a na územní systémy ekologické stability**

Do ÚPO zpracovat plán místního územní systém ekologické stability (ÚSES). Zakreslen bude minimálně do hlavního výkresu. Stanovit regulativy využití pro plochy náležejících do ÚSES. Bezpodmínečné je zachování funkčnosti ÚSES a postupné zlepšování funkčnosti ÚSES jako celku. Umožnit jen takové využití, které nezhorší ekologickou stabilitu, nesníží současný stupeň funkčnosti daného území zařazeného do ÚSES (např. z louky na ornou) a které není v rozporu s funkcí ploch v ÚSES. Dále neumožnit změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch, které jsou potřebné k založení chybějících prvků ÚSES.

Budou rozlišeny prvky ÚSES již funkční a prvky, které jsou navrhovány.

Respektovat ochranná pásma a vyznačit je minimálně do hlavního výkresu. Ve výkresu limitů jsou zakreslena vyhlášená ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodních zdrojů
- ochranné pásmo vodojemu
- ochranné pásmo vodovodu
- ochranné pásmo dálkového optického kabelu
- ochranné pásmo telekomunikačního kabelu
- ochranné pásmo VN 22 kV
- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné pásmo STL plynovodu
- bezpečnostní a ochranné pásmo VTL plynovodu
- bezpečnostní a ochranné pásmo VVTL plynovodu
- ochranné pásmo silnice III. třídy
- ochranné pásmo letiště Tchořovice
- ochranné pásmo území zvláštních zájmů
- ochranné pásmo PUPFL

V návrhu je nutno plně respektovat lesní celky, řešit otázku návrhu na zalesnění

V návrhu je nutno vyhodnotit případný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa  
Ochrana ovzduší

- v řešeném území nepřipustit činnosti, které vedou nebo by mohly vést ke zhoršení kvality ovzduší, zejména činnosti při nichž dochází k emitování tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek
- navrhnout postupnou záměnu spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie
- zamezit jakémukoli navýšení škodlivých látek v ovzduší

Ochrana vod

- nepovolovat nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod zejména z důvodu ochrany vodních zdrojů pro zásobování pitnou vodou, rekreaci.....
- regulovat negativní dopady hospodaření a dalších činností na zemědělskou půdu, na lesních plochách s velkou propustností a ve vodohospodářských chráněných územích (např. ochranná pásma vodních zdrojů)

Ochrana prostředí z hlediska hluku

- nepovolovat činnosti a podnikání zatěžující okolí (především obytné plochy) nad zákony stanovené limity hlukem.

Nakládání s odpady - řešit ve smyslu platné legislativy

- nelze povolovat podnikání se skladováním nebezpečných chemických látek a přípravků z důvodu zátěžového rizika pro obyvatele a životní prostředí

### Ochrana zemědělského půdního fondu

- provést inventarizaci půdního fondu a meliorací, vyznačit pozemky ohrožené erozí nebo kontaminací a ochranná pásma s omezením zemědělské činnosti.
- ochrana ZPF k zajištění prvovýroby, důsledná ochrana humusové vrstvy vhodnými technickými a biolog. opatřeními.
- v souladu s ustanoveními zákona o ochraně ZPF a navazujících vyhlášek navrhnout a zdůvodnit řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější, vyhodnotit důsledky navrhovaného řešení na ZPF
- vyznačit plochy, které jsou ohroženy vodní erozí a navrhnout protierozní opatření k nápravě.

### **i. Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem a jejich další využití pro zatraktivnění území**

Tradiční zastavění v centrech sídel – respektovat hmotové a materiálové řešení okolní zástavby.

Památkově chráněné objekty : nejsou

### **j. Požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady**

**Doprava** - Řešeným územím prochází silnice III. třídy. Ochranná pásma silnice viz. výkres limitů. Navrhnout jejich postupné rozšíření, vybudování alespoň jednostranného chodníku.

Místní komunikace se zpevněným i nezpevněným povrchem navrhnout jejich postupné rozšíření na 6 m.

Parkování a garážování, budou řešena v souvislosti s povolováním nových staveb na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutné, aby plochy pro odstavení vozidel byly vyčleněny na vlastním pozemku z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

Územím prochází pěší cesty, které zůstanou zachovány. Provéřit možnosti zřízení nových cykloturistických a turistických tras.

Navrhnout vybudování historických cest, nových záhumenních a polních cest.

**Občanská vybavenost** – vyhovuje, postupně budou objekty modernizovány.

#### **Vodní hospodářství**

- **vodovod** - Obec Čečelovice je zásobována pitnou vodou z vodovodu - skupinový vodovod Čečelovice – Slivonice – Záboří. Voda čerpána do vodojemu. Zdroje mají vyhlášena ochranná pásma.

- záplavová území nejsou stanovena, navrhnout ochranu území protipovodňovými a protierozními opatřeními

- navrhnout vhodná krajinná revitalizační opatření, ke zvýšení záchytu vody v krajině, např. plochy s travním porostem, plochy se zalesněním.

- navrhnout hospodaření s pitnou vodou pro technologická zařízení ve výrobě používat výhradně užitkovou vodu.

- **kanalizace** - znečištěné vody jsou zachycovány do žump a septiků a odváděny přes výše uvedenou kanalizaci do recipientu. - Volné výusti budou podchyceny a odpadní vody svedeny na jednu centrální ČOV. Nová čistírna odpadních vod (vč. odlehčení) bude umístěna v blízkosti dnešních výustí u vodoteče (Zhůrecký potok).

- navrhnout přibližné OP ČOV ve vztahu k umístění objektů bydlení (plus vymezení regulativů v ochranném pásmu ČOV)

**Plynofikace** – obec je plynofikována, RS se nachází na západním okraji sídla.

**Rozvodná síť elektrické energie** - V katastru obce se nachází 3 trafostanice, stávající vedení VN a NN, jak venkovní, tak kabelové, včetně distribučních trafostanic plně respektovat ve smyslu energetického zákona včetně ochranných pásem. Omezení platná pro výstavbu v ochranném pásmu elektrického vedení zakotvit v přiměřené míře v návrhu regulativ.

- navrhnout řešení zajištění potřebné množství elektrické energie na základě výkonové bilance s návrhem stupně elektrizace i pro nové navrhované plochy – prověřit dostatečnost zdrojů. ). V případě, že budou TS nevyhovující, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, případně se vybudují další TS. Jejich výkon a umístění se provede v konceptu návrhu ÚP obce.

- návrh na umístění nových distribučních trafostanic a rozvodů zahrnout do závazné části územního plánu

**Odpadové hospodářství:**

- plocha pro sběrné nádoby na separovaný sběr je v centru sídla.
- ÚPO bude vycházet ze zpracování programu odpadového hospodářství na správním území obce a zajištění likvidace odpadů (stanovit hlavní zásady)
- podpora inovačních zařízení na bezodpadové technologie, resp. recyklace materiálů

**k. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů (např. zájmy obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžbu, ochrany před povodněmi apod.)**

- zjistit plochy a objekty vojenského zájmu
- územní plán bude řešen z hlediska požadavků CO na územní plány dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Chráněné ložiskové území, prognózní zdroje

- na území obce nejsou stanoveny plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

- nejsou chráněná ložisková území (CHLÚ)

- zohlednit místa případných poddolovaných území, stará důlní díla a především výskyt radonu (Radonové riziko je vysokého stupně, řešené území je v oblasti doložené redistribuce uranu s možností výskytu lokálních anomálií objemové aktivity radonu v půdním vzduchu)

**l. Požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi**

Důraz bude kladen na dobré dopravní propojení se sousedními katastry. Cyklistická stezka, turistické, pěší cesty budou propojeny se sousedními katastry.

**m. Požadavky na nutné asanační zásahy**

- prověřit

**n. Okruhy problémů vyplývajících z průzkumů a rozborů**

Zajistit dlouhodobou prosperitu a ekonomickou stabilitu:

- Označit prostorové rezervy nových rozvojových ploch sídel – A, B
- V případě zájmu vytipovat plochy pro podnikatelskou činnost případně pro smíšenou funkci bydlení a podnikání
- Navrhnout regulativy pro zemědělskou výrobu a výrobu a podnikání
- Doplnit občanskou vybavenost - podpora služeb a turistického ruchu.



### Vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení

- Je nutno vytipovat plochy pro obytnou zástavbu. Využít rekreační potenciál krajiny
- Respektovat urbanistický prostor - stávající hlavní dominanty, výhledy a kvalitní prostory – respektovat centrální prostory a hlavní hodnoty sídla.
- Navrhnout a v ÚPO umožnit úpravy veřejných prostranství, doplnění liniové a izolační zeleně (navrhnout nové interakční prvky)
- Na severových. okraji správního území je navrženo vyhlášení přírodního parku Pálenec.
- Stanovit rozsah zastavitelného území rozvojových ploch, případně etapovitost s ohledem na stávající síť a bonitu ZPF.

### Zlepšit dostupnost a bezpečnost dopravy:

- Navrhnout nová pěší propojení, chodníky podél komunikace III. třídy
- Navrhnout nové místní cesty

### Vybudovat ucelený systém technické infrastruktury:

- Dořešit vedení nových inženýrských sítí v rozvojových plochách
- Budou vyznačeny nové trasy vedení VN a trafostanice
- Navrhnout kanalizaci a ČOV a stanovení orientačního ochranného pásma ČOV, včetně příjezdové cesty
- Vodohospodářské řešení
- Budou vyznačeny revitalizace toků a malé vodní nádrže
- Budou vyznačeny návrhy zalesnění těžko obhospodařovatelných ploch
- Navrhnout řešení nebezpečí odnosu půdy vodní erozí – záchytné stoky pro svedení přívalových dešťů
- V případě zájmu vytipovat možnost umístění větrné elektrárny

### **o. Výkres limitů využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovení záplavových území (§10 ods. 3)**

viz. příloha návrhu zadání

### **p. Požadavky na rozsah a způsob zpracování návrhu, včetně požadavků na regulaci využití a uspořádání ploch**

Koncept ÚPO Čechelovice bude zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 2 vyhlášky ve 3 vyhotoveních.

#### **Bude obsahovat :**

**A.** Textová část v členění dle přílohy č. 2 vyhlášky

**B.** Grafická část

Širší vztahy	1: 25 000
Hlavní výkres včetně ÚSES a dopravního řešení	1: 5 000
Detail hlavního výkresu	1: 2 000
Vodohospodářské řešení, zásobování el. energií, plynem a telekomunikační řešení s vyznačením všech ochranných pásem	1: 5 000
Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asan. úprav	1: 5 000
Zákres vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPO na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa zpracovaný podle zvláštních předpisů	1: 5 000

Ostatní výkresy dle vyhlášky samostatné jen podle potřeby (měřítko dohodnout s pořizovatelem), jinak tyto budou součástí výkresu komplexního urbanistického návrhu vlastní obce a hlavního výkresu.

Pokud budou okolnosti vyžadovat nějakou operativní změnu, je nutné ji předem dohodnout s pořizovatelem.

Veškeré pokyny pro zpracování konceptu jsou zapracovány výše v textu.