

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJKOVICE za období 2019 - 2025



Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
Nám. Přemysla Otakara II. 1/1
370 92 České Budějovice
kontaktní osoba: Ing. Veronika Kučerová
tel: 386 803 010
e-mail: kucerovav@c-budejovice.cz

Obec: Čejkovice, Čejkovice 64, 373 41 Hluboká nad Vltavou
Starostka: Mgr. Zuzana Plášilová Koželská

Schváleno Zastupitelstvem obce Čejkovice dne 22. 1. 2026 usnesením č. 1/2026

OBSAH

ÚVOD	3
A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJKOVICE	3
A.1) VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH NA CELÉM ÚZEMÍ OBCE	4
A.2) POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	9
A.3) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	9
A.4) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	10
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU ČEJKOVICE VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	11
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJKOVICE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	13
D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJKOVICE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	16
E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ČEJKOVICE NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	16
F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚP	20
G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	20
ZÁVĚR	20

ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Čejkovice (dále jen „Zpráva“) je vyhotovena na základě ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Obsahové náležitosti Zprávy vyplývají z § 107 odst. 2 stavebního zákona.

Územní plán Čejkovice (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k datu vydání ÚP. ÚP byl Zastupitelstvem obce Čejkovice vydán formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 23. 4. 2010. V uplynulém období byla pořízena Změna č. 1 ÚP, která nabyla účinnosti dne 29. 5. 2019. Po vydání Změny č. 1 ÚP bylo vyhotoveno úplné znění ÚP.

Dne 31. 8. 2023 Zastupitelstvo obce Čejkovice schválilo pořízení Změny č. 2 ÚP, jejímž předmětem je převedení ÚP do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Pořizovatelem Změny č. 2 ÚP je Obecní úřad Čejkovice, který vykonává územně plánovací činnosti prostřednictvím zástupce pořizovatele paní Jolany Zahradkové.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy ve spolupráci s určeným zastupitelem Mgr. Zuzanou Plášilovou Koželskou vzal v úvahu nové souvislosti v území a vycházel také z údajů z katastru nemovitostí a z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh Zprávy byl zpracován v souladu s výše uvedeným stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 10. 2025 (dále také „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 a po vydání rozsudku č.j. 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu (dále také „ZÚR JK“) a zapracovány byly také nové skutečnosti převzaté z průběžně aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností České Budějovice týkající se daného území obce Čejkovice v návaznosti na širší vztahy.

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Čejkovice

Správní území je tvořené katastrálním územím Čejkovice u Hluboké nad Vltavou (618993) o celkové rozloze 955,9 ha. Ke dni 1. 1. 2024 zde dle údajů Českého statistického úřadu žilo 401 obyvatel. Sousedními obcemi jsou obce Branišov, Dubné, Břehov, Pištín, Dasný a město České Budějovice.

Projektantem ÚP a Změny č. 1 ÚP byla UA PROJEKCE, Boleslavova 30, 370 06 České Budějovice. Pořizovatelem ÚP a Změny č. 1 ÚP byl Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování.

ÚP včetně jeho Změny č. 1 je k nahlédnutí dálkovým přístupem zde:

[Územní plán: Čejkovice \(cejkovice-cb.cz\)](https://cejkovice-cb.cz)

[Geoportál Jihočeského kraje \(gov.cz\)](https://geoportal.jihoceskeho-kraje.gov.cz)

ÚP řeší celé správní území obce Čejkovice.

Celková výměra řešeného území je 955,9 ha, z toho je:

- zemědělská půda celkem: 604 ha, což je 63,2 % z celkové výměry obce,
- orná půda: 397,7 ha, což je 65,8 % z celkové výměry zemědělské půdy,
- zahrady: 8,2 ha, což je 1,4 % z celkové výměry zemědělské půdy,
- trvalé travní porosty: 198,1 ha, což je 32,8 % z celkové výměry zemědělské půdy,
- lesní půda: 112,1 ha, což je 11,7 % z celkové výměry obce,
- vodní plochy: 191,5 ha, což je 20 % z celkové výměry obce,
- zastavěné a ostatní plochy: 48,3 ha, což je 5,1 % z celkové výměry obce.

Zastavěné území bylo v ÚP vymezeno ke dni 8. 1. 2010. Na základě územně analytických podkladů, místního šetření a konzultace se starostou obce dne 18. 3. 2015 bylo zjištěno, že takto stanovená hranice

zastavěného území obce zcela neodpovídá stavu. Změnou č. 1 ÚP bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 15. 12. 2016. **Hranice zastavěného území bude znovu aktualizována další změnou ÚP.**

Koncepce rozvoje území obce stanovená v ÚP respektuje současný způsob zástavby a není nutné ji podstatně měnit či upravovat. ÚP stanovuje podmínky na provedení změn v území, zejména s ohledem na ochranu stávajících historických, kulturních, urbanistických a přírodních hodnot území. ÚP navazuje na stávající urbanistickou strukturu sídel, respektuje dlouholeté cíle rozvoje a vytváří předpoklady k dalšímu rozvoji území.

Základní koncepce rozvoje území obce zůstane zachována, v průběhu uplatňování ÚP nevyplývá potřeba změny.

A.1) Využití zastavitelných ploch na celém území obce

Plochy bydlení – nízkopodlažní (B)

ÚP navrhl celkem 13 zastavitelných ploch, které jsou určeny pro bydlení - nízkopodlažní. Veškeré zastavitelné plochy jsou v různém procentu využity. Některé zastavitelné plochy bydlení – nízkopodlažní (B) jsou již téměř zcela zastavěny - jedná se o plochy 8B, 12B a 16B, které **budou převedeny do stabilizovaných ploch**. Proluky v těchto plochách zůstanou vymezeny jako zastavitelné z důvodu požadavku na odkanalizování zastavitelných ploch v souladu s kap. d.2.1. ÚP, která mimo jiné stanovuje, že v zastavitelných plochách je možno zahájit výstavbu až po realizaci kanalizace napojené na obecní ČOV.

Částečné využití je na plochách 5B, 8B, 9B, 12B a 16B, dosud nevyužité zůstávají plochy 1B, 2B, 3B, 10B, 13B, 14B, 1/3B a 1/4B s celkovou výměrou 21,92 ha.

Tab. č. 1: Plochy bydlení – nízkopodlažní (B)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
1B	1,58	0	0	2	
2B	1,08	0	0	1	Komunikaci mezi lokalitou 2B a 3B je nutno rozšířit na požadované parametry.
3B	0,34	0	0	0	
5B	4,26	0,05	1,2	0	Podmínka zpracování ÚS - tato podmínka již pozbyla platnosti. V případě potřeby stanovit novou podmínku zpracování ÚS.
8B	0,86	0,22	25	0	Pozemky parc. č. 1212/52 a 1212/49 převést do stabilizovaných ploch B
9B	6,62	0,18	2,7	0	Zpracována Územní studie Čejkovice – lokalita 9B U Dasenské cesty s možností využití od 20. 1. 2015 a projekt ZTV pro část plochy 9B.
10B	5,26	0	0	1	Zpracována Územní studie Čejkovice – lokalita 10B s možností využití od 11. 4. 2012. Část plochy vymezena v ÚP jako plocha přestavby.
12B	0,3	0,20	67	0	Převést do stabilizovaných ploch B - vyjma pozemku parc. č. 1552/28.
13B	1,72	0	0	1	
14B	0,18	0	0	0	

16B	0,17	0,08	47	1	Převést do stabilizovaných ploch B.
1/3B	0,22	0	0	1	Převést do stabilizovaných ploch B.
1/4B	0,06	0	0	0	

Plochy smíšené obytné (So)

ÚP navrhl celkem 2 plochy smíšené obytné (So) o celkové výměře 1,37 ha, které nebyly doposud využity. Zastavitelná plocha smíšená obytná – bydlení a podnikání (17So) byla vymezena za účelem umístění farmy na výrobu medu, která potřebuje dostatečný odstup od ploch bydlení a nenavazuje proto na žádné zastavěné ani zastavitelné území, jak vyplývá z předchozí Zprávy o uplatňování ÚP z roku 2015, přičemž **tato informace bude v následující změně ÚP doplněna, příp. bude prověřeno jiné vymezení této plochy zpracovatelem**, neboť tento záměr nebyl dosud zrealizován, zastavitelná plocha nenavazuje na zastavěné nebo zastavitelné území a je vymezená v soustavě Natura 2000 - Ptačí oblasti.

Tab. č. 2: Plochy smíšené obytné (So)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
4So	1,1	0	0	0	
17So	0,27	0	0	0	Plocha 17So je navržena za účelem umístění farmy pro výrobu medu. V ÚP není tato informace uvedena. Do kap. c.2 k limitům využití území plochy 17So a do kap. f) k podmínkám využití plochy So bude toto omezení výstavby v ploše 17So v rámci změny ÚP uvedeno.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (Os)

ÚP navrhl v jižní části sídla obce jednu plochu občanského vybavení – tělovýchova a sport (Os) o rozloze 1,05 ha, která nebyla doposud zastavěna. Tato plocha s označením 11Os je určena především pro tělovýchovná zařízení - krytá i otevřená sportoviště.

Tab. č. 3 – Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (Os)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
11Os	1,05	0	0	0	Změnou č. 1 ÚP byla plocha mírně zmenšena ze severní strany tak, aby zde bylo možné provést protipovodňová opatření - rozšíření koryta stávající vodoteče.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (Pz)

ÚP navrhl v severní části sídla obce jednu plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň (Pz) o rozloze 0,72 ha s označením 1/1 Pz, která nebyla doposud zastavěna.

Tab. č. 4 – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (Pz)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
1/1Pz	0,72	0	0	0	

Plochy technické infrastruktury (Ti)

Zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu (19Ti) v jihovýchodní části obce byla vymezena v návaznosti na stávající plochu Ti pro rozšíření čistírny odpadních vod. **Plocha 19Ti je již zastavěna a bude v následující změně ÚP převedena do stabilizované plochy Ti.**

Tab. č. 5 – Plochy technické infrastruktury (Ti)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
19Ti	0,48	0,48	100	0	Převést do stabilizovaných ploch Ti.

Plochy výroby a skladování (Vp)

ÚP navrhuje 4 plochy výroby a skladování (Vp), které nebyly doposud využity. Využití plochy s označením 18Vp je podmíněno započítáním užívání dokončené stavby D I/20.

Tab. č. 6 – Plochy výroby a skladování (Vp)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
1/2Vp	0,13	0	0	0	
6Vp	3,7	0	0	0	
7Vp	0,75	0	0	0	
18Vp	0,51	0	0	0	Plocha 18Vp byla navržena v souvislosti s přeložkou komunikace I/20 u křížení se stávající komunikací III/14321.

Plochy vodní a vodohospodářské (Vv)

V ÚP jsou navrženy 2 zastavitelné plochy vodní a vodohospodářské (Vv). Jedná se o plochu s označením 15Vv, která nebyla doposud využita a další vodní a vodohospodářskou plochou je plocha vymezená ve stabilizované ploše bydlení – soukromá zeleň (Bz) na jihozápadní straně sídla obce, která není v ÚP v zastavitelných plochách číselně označena, je pouze vymezena v hlavním výkresu jako zastavitelná, avšak záměr vodní plochy je již realizován a **tato plocha bude převedena do stabilizované plochy Vv v následující změně ÚP.**

Tab. č. 7 – Plochy vodní a vodohospodářské (Vv)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
15Vv	0,82	0	0	0	Navržena v souvislosti s revitalizačními opatřeními a za účelem snížení protipovodňového rizika.
Vv (plocha Bz)	0,43	0,430	100	0	V ploše BZ na západním okraji sídla. Záměr je již realizován, bude převedena do stabilizované plochy Vv.

Plochy bydlení – soukromá zeleň (BZ)

ÚP navrhuje v jihozápadní části sídla obce plochu bydlení – soukromá zeleň (BZ) jako nezastavitelnou plochu určenou zejména pro zahrady, sady a parkové úpravy, z tohoto důvodu není vyhodnocena naplněnost této plochy.

Plochy smíšeného nezastavěného území – přírodě blízké ekosystémy (N)

ÚP navrhl 4 zastavitelné plochy smíšeného nezastavěného území – přírodě blízké ekosystémy (N). Jedná se o plochy na přechodu zastavitelných ploch 5B, 8B a 9B a 11OS do volné krajiny. Tyto plochy jsou určeny převážně pro trvalý travní porost, náletový porost, interakční prvky a jinou izolační a doprovodnou zeleň, z tohoto důvodu není vyhodnocena naplněnost těchto ploch.

Plochy přestavby

V ÚP jsou navrženy 2 plochy přestavby určené ke změně funkčního využití území uvnitř zastavěného území. Jedná se o plochu 1/5OV, která nebyla pro stanovený účel doposud využita a severozápadní část zastavitelné plochy bydlení - nízkopodlažní 10B o rozloze 1,5 ha, která rovněž nebyla pro stanovený účel využita.

Tab. č. 8 – Plochy přestavby - plocha občanského vybavení (Ov)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
1/5OV	0,39	0	0	0	Jedná se o stávající zemědělský areál na východním okraji zastavěného území, kde je podána žádost o demolici, která nebyla doposud započata, s budoucím využitím jako plocha občanského vybavení.

Tab. č. 9 – Plochy přestavby - část plochy bydlení – nízkopodlažní (B)

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
10B	1,5	0	0	0	ÚP vymezuje územní rezervu v části plochy 10B pouze v grafické části. Bude doplněna i do textové části – kap. c.3 výroku a odůvodnění ÚP. Tato část je zahrnuta také v již zpracované Územní studii Čejkovice – lokalita 10 B s možností využití od 11. 4. 2012.

Územní rezerva

ÚP navrhuje 2 územní rezervy pro bydlení ve východní části sídla obce v návaznosti na zastavitelné území obce o celkové rozloze 4,8 ha. Z vyhodnocení naplněnosti je zřejmé, že **naplněnost zastavitelných ploch pro bydlení navržených v ÚP je minimální. Změnou ÚP bude v rámci ostatních zastavitelných ploch pro bydlení prověřena jejich využitelnost a v případě, že se prokáže, že tyto plochy blokují rozvoj bydlení v obci, mohou být změnou ÚP vyjmuty ze zastavitelných ploch a přednostně nahrazeny plochami územních rezerv jako plochy návrhové.**

Tab. č. 10 – Plochy územních rezerv

Označení v ÚP	Rozloha	Naplněnost		Počet vydaných ÚR	Poznámka
	(ha)	(ha)	(%)		
R1	3,9	0	0	0	Územní rezerva pro bydlení. Provéřit.
R2	0,9	0	0	0	Územní rezerva pro bydlení. Provéřit.

Následující změnou ÚP budou plochy změn, na kterých byla realizována výstavba, převedeny do stabilizovaných ploch.

Urbanistická koncepce stanovuje některé požadavky na výstavbu, např. podlažnost, měřítko vůči stávající venkovské zástavbě, tvarosloví, materiálovou skladbu či barevnost a dále požadavky pro plochy bydlení na situování zahrad směrem do volné krajiny. **Následující změnou ÚP budou požadavky, které svou podrobností neodpovídají měřítku územního plánu (např. požadavky na materiálovou skladbu a barevnost) z ÚP vypuštěny. V rámci změny ÚP bude dále prověřeno vymezení dalších požadavků, např. na situování zahrad do volné krajiny, podlažnost, zastavitelnost pozemku aj. k příslušným plochám s rozdílným způsobem využití v kap. f) ÚP.**

Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení, včetně podmínek pro její umístování, obsahuje koncepci dopravy a technické infrastruktury.

ÚP navrhuje v severní části správního území **koridor přeložky silnice I/20**, jejíž koridor byl vymezen ze ZÚR JK a ÚP byl převzat. V ÚP je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba DI/20 – Přeložka silnice I/20, její součásti a příslušenství, včetně vedlejších (souvisejících) staveb, doprovodných staveb a vyvolaných investic. Koridor přeložky silnice I/20 v šíři 200 m zahrnuje také související vedlejší stavby a **nebyl doposud realizován**. Vybudování přeložky silnice I/20 vyvolá změny ve vedení místních i účelových komunikací i na síti silnic III. tř., kde se může jednat o úpravy trasy, vedení v nové trase nebo převedení na komunikace nižší třídy (místní, účelovou), s případným využitím části původní silnice I/20. Nevyužití části původních silnic budou rekultivovány (tj. např. navráceny do ploch zemědělských, smíšených nezastavěného území, lesních, ploch ÚSES...) apod.

ÚP dále stanovuje, že v místě křížení místních či účelových komunikací, cyklistických a pěších tras, vedení ÚSES apod. s navrženou přeložkou silnice I/20 budou veškeré zájmy koordinovány pro zajištění prostupnosti území. **Následující změnou ÚP bude prověřeno zejména křížení LBK0398 s přeložkou silnice I/20.**

Železniční, lodní a letecká doprava není ve správním území a ani se nenavrhuje.

V rámci **opatření ke zvyšování retenční schopnosti území a snižování ohrožení území povodněmi** navrhuje ÚP stavby, které jsou veřejně prospěšnými opatřeními s možností vyvlastnění a které byly v rámci Změny č. 1 ÚP převedeny na veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dále jen „VPS“):

- **Revitalizace Dehtářského potoka** – rozšíření koryta v návaznosti na zastavěnou část obce, jako VPS PV1,
- **Rekonstrukce bezpečnostního přelivu Mlýnského rybníka a s tím související úprava nivelety hráze vč. propustku** (VPS PV2 – za podmínky, že nesmí dojít ke zvýšení vozovky),
- **Záchytné stoky nad severovýchodní zástavbou obce a ze západního svahu a rekonstrukce stávajících** (VPS PV3),
- **Ochranná protipovodňová hráz mezi Mlýnským rybníkem a Dehtářským potokem na západním okraji zástavby** (VPS PV4).

Žádné z uvedených opatření ke zvyšování retenční schopnosti území a snižování území před povodněmi nebyla doposud realizována.

Zásobování obce Čejkovice pitnou vodou vyhovuje. Nové vodovodní řady jsou navrženy v rámci nové (výhledové) zástavby a k doposud nenapojeným objektům. Samostatně z vodovodní sítě Haklovy Dvory bude napojena lokalita Samoty, ke které je navržen vodovodní přívodní řad. Navrhovaná řešení jsou

v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje. **V případě, že jsou zpracovány projektové dokumentace, které upřesňují navržené trasy jednotlivých sítí, bude ve změně ÚP jejich umístění zpřesněno.**

Jihovýchodně od sídla se nachází stávající čistírna odpadních vod. ÚP navrhuje rozšíření čistírny odpadních vod a podchycení volných výustí vč. přečerpávání odpadních vod, které již bylo realizováno. **Zastavitelné plochy Ti proto budou následující změnou ÚP převedeny do stabilizované plochy Ti.**

Nová kanalizace je navržena v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům převážně jako oddílná (splašková a dešťová). V zastavitelných plochách je možno zahájit výstavbu až po realizaci kanalizace napojené na obecní ČOV. Pro stávající samoty jsou umožněny domovní ČOV.

ÚP navrhuje 4 záměry v oblasti zásobování elektrickou energií, které jsou současně veřejně prospěšnými stavbami E1, E2, E3 a E5. Jedná se o 3 trafostanice (dvě trafostanice v severní části sídla u zastavitelných ploch 1B a 9B a jedna trafostanice v severní části obce v ploše 18Vp), které nebyly doposud realizovány. Dále se jedná o *koridor pro elektrické vedení ZVN 400kV Kočín – Dasný Ee37 včetně vedlejších (souvisejících) staveb (Ee37)*, který taktéž nebyl doposud realizován. Koridor Ee37 byl vymezen ze ZÚR JK a ÚP jej v tomto rozsahu převzal. V ÚP je koridor Ee37 současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba E5 – Elektrické vedení ZVN Kočín-Dasný.

V obci Čejkovice se nachází stávající plynovod. Dosud neplynofikované obytné části budou napojeny na stávající rozvody STL plynovodu a budou postupně plynofikovány.

V řešeném území je potenciál pro využití obnovitelných zdrojů energie a v souladu s kap. d.2.4 ÚP je možné realizovat výrobu energie (např. fotovoltaická elektrárna, využití biomasy apod.) v rámci ploch pro výrobu a skladování. **Následující změnou ÚP bude do kap. f) k plochám pro výrobu a skladování doplněno přípustné využití výroba energie – např. fotovoltaická elektrárna, využití biomasy apod.**

Základní koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována dle ÚP. Změna č. 1 ÚP stanovila zásady pro činnost a rozhodování o změnách a dále také podmínky ochrany krajinného rázu, které jsou stanoveny mimo jiné i v urbanistické koncepci, v podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití a v dalších příslušných kapitolách textové části ÚP.

A.2) Pořízené územní studie

ÚP vymezuje tři lokality (lokalita č. 5B, 9B a 10B), pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie (dále jen „ÚS“). V současné době jsou zpracovány dvě ÚS:

- lokalita č. 9 - ÚS Čejkovice - lokalita 9B U Dasenské cesty, jejíž možnost využití byla schválena dne 20. 1. 2015.
- lokalita č. 10 - ÚS Čejkovice - lokalita 10.B, jejíž možnost využití byla schválena dne 11. 4. 2012.

Lhůta pro pořízení ÚS a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 8 let od vydání ÚP, tj. do 8 let ode dne 23. 4. 2010. Změna č. 1 ÚP neaktualizovala lhůtu pro pořízení ÚS, tudíž podmínka zpracování ÚS pro plochu 5B pozbyla platnosti. **Následující změna ÚP bude aktualizovat výčet ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS, zároveň bude stanovena přiměřená lhůta pro pořízení ÚS (max. 6 let od vydání poslední změny ÚP).**

A.3) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tab. č. 11 – Seznam veřejně prospěšných staveb

Označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	vyhodnocení
D I/20	Přeložka silnice I/20, její součásti a příslušenství, včetně vedlejších	Nezrealizováno.

	(souvisejících) staveb, doprovodných staveb a vyvolaných investic	
E1	Plocha pro trafostanici RD východ, včetně koridoru přípojky VN	Nezrealizováno.
E2	Plocha pro trafostanici RD severozápad, včetně koridoru přípojky VN	Nezrealizováno.
E3	Plocha pro trafostanici křižovatka sever, včetně koridoru přípojky VN	Nezrealizováno.
E5	Plocha pro trafostanici křižovatka sever, včetně koridoru přípojky VN	Nezrealizováno.
V1	Přívodní řad pro lokalitu Samoty	Nezrealizováno.
K1	Rozšíření ČOV, podchycení volných výustí včetně přečerpávání odpadních vod	Realizováno. Prověřit potřebu dalšího vymezení v ÚP a příp. vypustit.
PV1	Revitalizace Dehtářského potoka	Nezrealizováno.
PV2	Rekonstrukce bezpečnostního přelivu Mlýnského rybníka a s tím související úprava nivelety hráze vč. propustku	Nezrealizováno.
PV3	Záchytné stoky nad severovýchodní zástavbou obce a ze západního svahu a rekonstrukce stávajících	Nezrealizováno.
PV4	Ochranná protipovodňová hráz mezi Mlýnským rybníkem a Dehtářským potokem na západním okraji zástavby	Nezrealizováno.

Veřejně prospěšná opatření a stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nejsou v ÚP navržena.

A.4) Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tab. č. 12 – Seznam veřejně prospěšných staveb

Označení plochy, ve které je stavba navržena	veřejně prospěšná stavba	vyhodnocení
OV1	Hasičská zbrojnice a cvičební plocha pro SDH	Nezrealizováno. Jedná se o plochu přestavby, kde se v současné době nachází zemědělský areál.

Tab. č. 13 – seznam veřejných prostranství

Označení plochy, ve které je stavba navržena	Veřejná prostranství	vyhodnocení
PZ1	Veřejná zeleň východně od zemědělského areálu	Nezrealizováno.
P2	Chodník podél komunikace III. třídy	Nezrealizováno.
P3	Místní komunikace v lokalitě 13	Nezrealizováno.
P4	Místní komunikace v lokalitě 1/1Pz	Nezrealizováno.
P5	Místní komunikace v lokalitě Samoty	Nezrealizováno.

P6	Místní komunikace v lokalitě Samoty - U Vávrů	Nezrealizováno.
P7	Místní komunikace v lokalitě u zemědělského areálu	Nezrealizováno.

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou v ÚP navrženy a v souladu s § 327 odst. 2 stavebního zákona nebudou další změnou ÚP vymezovány.

Veřejně prospěšné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci nejsou v ÚP navrženy.

B) Problémy k řešení v Územním plánu Čejkovice vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP České Budějovice (dále jen „ÚAP“) byly zpracovány v roce 2008 a jsou průběžně aktualizovány. Poslední 6. aktualizace ÚAP byla pořízena v roce 2024.

Z ÚAP vyplývají tyto limity:

Jižní část zastavěného území zasahuje do **záplavového území Q₁₀₀ a aktivní zóny záplavového území**. Jedná se o oblast s významným povodňovým rizikem. V ÚP jsou navržena veřejně prospěšné stavby protipovodňových opatření (viz tabulka č. 11 této Zprávy). Tato opatření však nebyla doposud realizována. Pro potřeby jednoznačného rozhodování v území jsou změnou č. 1 ÚP (na základě dohody s dotčeným orgánem) doplněny a zpřesněny podmínky v záplavovém území. Změna č. 1 ÚP doplňuje podmínky pro zastavitelné plochy již navržené v záplavovém území, nově zastavitelné plochy nevymezuje. Plochy již navržené byly ponechány, protože jsou zpřesněny a konkretizovány podmínky jejich zastavitelnosti:

- Zastavitelné plochy 13B, 10B a 11Os, které se nachází v záplavovém území Dehtářského potoka, jsou podmíněně zastavitelné za podmínky respektování požadavků správce toku.
- Pro plochu 14B je stanoveno: pozemek 1548 mimo aktivní zónu záplavového území je podmíněně zastavitelný za podmínky respektování požadavků správce toku;
- parcela 1559/38 a 1548 - severní část - výstavba je možná po koordinaci s protipovodňovým opatřením.

Dle protipovodňové koncepce ORP České Budějovice a Koncepce protipovodňové ochrany na území Jihočeského kraje jsou jako protipovodňová ochrana stanoveny hrázky a úprava koryta.

Východní a jižní část obce Čejkovice se nachází v Soustavě Natura 2000 - **Ptačí oblasti** a v jižní části v oblasti rybníku Motovidlo v **Evropsky významné lokalitě**. Do Ptačí oblasti zasahují zastavitelné plochy a zastavěné území. Jedná se o zastavitelnou plochu 17So vymezenou za účelem umístění farmy pro výrobu medu, stávající plochu výroby a skladování, malou část plochy pro bydlení – nízkopodlažní 9B, územní rezervu pro bydlení R2, jižní část sídla zahrnující plochy pro bydlení – nízkopodlažní, plochu občanského vybavení Ov, plochu občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (Os), koridor elektrického vedení ZVN Kočín – Dasný a koridor přeložky silnice I/20 včetně zastavitelné plochy 18Vp.

V kap. b.2. Ochrana území a rozvoj hodnot je stanovena ochrana: viz. příslušný statut; a dále v kap. c.2 ÚP jako limit využití území dotčených zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. **Případné nově vymezované zastavitelné plochy vymezovat pokud možno mimo Ptačí oblast.**

Část zastavitelné plochy 9B se nachází v **ochranném pásmu geodetického bodu**, ve kterém je zakázáno provádět vyjmenované činnosti v souladu s vyhláškou č. 31/1995 Sb., Vyhláška Českého řádu zeměměřičského a katastrálního. Ochranné pásmo geodetického bodu je uvedeno v kap. c.2 ÚP jako limit využití území.

Pásmo hygienické ochrany zemědělského družstva zasahující do zastavitelných ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň (1/1Pz), plochy občanského vybavení (1/5 Ov), která je v ÚP vymezena jako plocha přestavby stávajícího zemědělského areálu, a do části ploch výroby a skladování (6Vp a 7Vp). V ÚP v kap. c.2. Vymezení zastavitelných ploch je stanovena maximální hranice negativních vlivů areálu ZP (PHO) jako limit využití území.

Pásmo hygienické ochrany rodinné farmy s chovem dojnic na pozemku parc. č. 17/1 v k.ú. Čejkovice u Hluboké nad Vltavou v zastavěném území pro bydlení – nízkopodlažní (B). Jedná se o PHO průměru 40 m, které zasahuje na sousední pozemky v jednotkách metrů.

Území archeologických nálezů – část sídla obce kolem pomníku obětem 1. světové války se nachází v území archeologických nálezů II. kategorie, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie nasvědčují pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů. Další území archeologických nálezů se nachází mimo zastavěné území obce. Mezi rybníky Motovidlo (tvrz Vildštějn) a Dolní Machovec (tvrz Machovice), v ploše lesní, kterou zahrnuje ÚSES – lokální biocentrum LBC0256 a lokální biokoridor LBK0405, je vymezeno archeologické naleziště I. kategorie s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů. Území archeologických nálezů I. a II. kategorie je vymezeno v ÚP jako limit využití území v kap. c.2. Vymezení zastavitelných ploch a v koordinačním výkresu. Zbytek území obce je vymezen jako území archeologických nálezů III. kategorie.

RTH Třebotovice – celé území obce Čejkovice je vymezeno v ochranném pásmu radaru Třebotovice, které je v kap. c.2. ÚP a koordinačním výkresu vymezeno jako limit v území a dále se celé území obce nachází ve vymezeném koridoru RR směrů. **V další změně ÚP bude do části odůvodnění doplněna samostatná kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany** včetně uvedení podmínek týkajících se ochranného pásma radaru Třebotovice, radioreléových tras a výčtu staveb, které lze povolit na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Zároveň bude do koordinačního výkresu doplněna textová poznámka, že celé řešené území je dotčeno koridorem RR směrů.

Region lidové architektury Břehovsko - jedná se o ojedinělé soubory lidové architektury a architektonicky cenné stavby, jako např. kaple sv. Jana Nepomuckého, pomník obětem 1. světové války, Boží muka a jiná drobná sakrální architektura. V kap. c.2 ÚP a koordinačním výkresu vymezeny jako limity v území.

Významné krajinné prvky registrované – skupina dřevin přirozeného charakteru (v ÚP jako IP0713), liniový porost v zemědělských pozemcích ve východní části obce (jako lesní plocha a část lokálního biokoridoru LBK0398), dubové stromořadí s vysokou krajinnotvornou hodnotou podél vymezeného koridoru pro přeložku silnice I/20, listnatá stromořadí přirozeného charakteru v západní části obce, liniový dubový porost přirozeného charakteru s cennými exempláři u rybníku Motovidlo (v ÚP jako IP0719) a významný porost přirozeného charakteru u rybníku Motovidlo (v ÚP jako část IP0718).

Významný krajinný prvek ze zákona – celé území obce je vymezeno jako údolní niva. V kap. b.2 ÚP je stanovena ochrana: pokud možno ponechat volné rozlivové plochy, nezvyšovat niveletu silnice, která tvoří přirozený přeliv.

Přírodní památky: rybník Motovidlo, který je zároveň Evropsky významnou lokalitou a lokalitou se zvláště chráněným druhem - taxon - *Nymphoides peltata* (Plavín štítnatý).

Památný strom – dub letní na okraji lesa na pozemku parc. č. 1388/1. V ÚP stanovena ochrana: zachovat, nepovolit žádné zásahy, které by mohly okolí stromu narušit.

Prvky ÚSES – v kap. b.2 ÚP stanovena ochrana: zachovat přírodní charakter. ÚSES je vymezen mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, vyjma koridorů D I/20 a Ee37, které budou v rámci navazujících řízení upřesněny.

Ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury – ochranná pásma plynovodu, elektrického vedení, silnice, geodetického bodu, letiště, radioreléové trasy a vzdálenost 50 m od okraje lesa jsou vymezena v kap. c.2 ÚP jako limit využití území a koordinačním výkresu.

Cyklotrasy – cyklotrasy je možno vést po silnicích III. tř., místních i účelových komunikacích stávajících i navržených, a to i v jiných trasách, než je graficky znázorněný návrh hlavních tras cyklotras. Cyklotrasy a pěší trasy v rámci přeložky silnice I/20 budou koordinovány s navrženou přeložkou silnice I/20, zejména v místě křížení.

Varovná zařízení - siréna - obecní úřad Čejkovice a hasičská zbrojnice. V ÚP nevymezeno.

Ekologická zátěž – skládka Čejkovice. V ÚP nevymezeno. **Prověřit.**

Ostatní veřejná infrastruktura – autobusové zastávky, autoopravna, hřiště, kulturní dům, mateřská škola, obchod, obecní úřad, požární zbrojnice, restaurace, svaz myslivců, sdružení dobrovolných hasičů. V ÚP vymezeny v příslušných stabilizovaných plochách, zejména jako plochy občanského vybavení.

Pro ochranu území byla ÚP stanovena **překryvná funkce** - návrh **maximální hranice negativních vlivů** (okolo zemědělských areálů a okolo ČOV) - znamená nemožnost umístění ploch pro bydlení a rekreaci. V dalším stupni dokumentace bude uvnitř této hranice prokázáno splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněném venkovním prostoru staveb.

Dále také **překryvná funkce ÚSES** - bude koordinována s ostatními záměry v území.

Z ÚAP vyplývají tyto záměry k prověření v ÚPD:

- ÚP vymezuje jako limit využití celého správního území obce zranitelnou oblast, avšak dle aktuálních ÚAP a přílohy č. 1 nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o zranitelných oblastech a akčním programu, se obec Čejkovice ve zranitelné oblasti nenachází. **Tento limit využití území bude z textové a grafické části ÚP vypuštěn.**

ÚAP vymezují tyto střety záměrů s hodnotami v území:

- V koridoru pro přeložku silnice I/20 (záměr D89 ze ZÚR JK), podél stávající silnice I/20 se nachází výklenková kaple a pomník Bohuslava Tvrdého. V kap. b2. ÚP stanovena ochrana: zachovat, nepovolit žádné zásahy, které by mohly okolí památky narušit.
- V koridoru pro přeložku silnice I/20 (záměr D89 ze ZÚR JK) je vymezen ÚSES – lokální biokoridor LBK 0398, jehož vymezení bylo změnou č. 1 ÚP upraveno a vedení LBK 0398 je součástí koridoru, viz kap. d.1 Koncepce dopravy.
- V koridoru pro elektrické vedení ZVN 400kV Kočín – Dasný (jako Ee37 ze ZÚR JK) je vymezen ÚSES – lokální biocentrum LBC 0245, pro který je v ÚP stanovena vzájemná koordinace s koridorem Ee37.

Ochrana území a rozvoj hodnot stanovená v ÚP je dostatečná. Pro další změnu ÚP vyplývá potřeba prověření existence skládky Čejkovice a jejího případného vymezení v ÚP.

Územně analytické podklady Jihočeského kraje (dále také „ÚAP JK“) byly zpracovány v roce 2009 a jsou průběžně aktualizovány. Poslední 5. úplná aktualizace pro rok 2020 byla pořízena v roce 2021.

Z ÚAP JK, výkresu problémů, vyplývá potenciální narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení.

Dle rozboru udržitelného rozvoje území z roku 2020 došlo v obci Čejkovice z hlediska statistických porovnání k významnějším úbytkům orné půdy oproti roku 2016, a to o - 6,1 ha. U trvale travnatých porostů je tento trend opačný, kdy došlo oproti roku 2016 k jejich přírůstku o 6 ha.

Následující změnou ÚP budou zohledněny problémy identifikované pro území obce v ÚAP JK.

Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023, která aktualizovala vymezení ÚSES, zejména lokální biocentra LBC1817 - Samoty v návaznosti na město České Budějovice, LBC0254 – U Velkého Branišovského lesa v návaznosti na obec Branišov, LBC0245 - Bory v severní části obce Čejkovice a dále lokální biokoridor LBK0396a - Doubí v návaznosti na obec Pištín.

Změnou ÚP bude aktualizováno vymezení ÚSES.

C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Čejkovice s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

▪ **Soulad ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 10. 2025**

ÚP a změna č. 1 ÚP jsou dle platného znění Politiky územního rozvoje ČR, tj. ve znění jejich aktualizací č. 1-7 a změn č. 8 a 9 (dále jen „PÚR ČR“) zahrnuty v rozvojové oblasti OB10, kterou respektují. Dále je ÚP a změna č. 1 ÚP součástí specifické oblasti SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR ČR stanovuje pro tuto oblast úkoly pro územní plánování, které ÚP ve znění změny č. 1

respektuje, jelikož svým řešením podporuje přirozený vodní režim v krajině a členitost krajiny a také navrhuje svým řešením další opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.

ÚP ve znění změny č. 1 je dle PÚR ČR dotčený záměrem silniční dopravy SD21 (koridor kapacitní komunikace – úsek (Plzeň) - D5 - Nepomuk – Blatná - D4 (Nová Hospoda) – Písek – Vodňany - České Budějovice), který je dále zpřesněn v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále též „ZÚR JK“). ÚP ve znění změny č. 1 vymezuje a upřesňuje záměr SD21 jako koridor pro přeložku silnice I/20 s označením DI/20 (v projednávané Změně č. 2 ÚP je dle standardizace označen kódem VD.I-20) a je v souladu s PÚR ČR. Dále je správní území obce Čejkovice dotčeno záměrem technické infrastruktury E20 (koridor pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Dasný, Kočín – Slavětice a Slavětice – Čebín a související plochy pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Dasný, Kočín Čebín a Slavětice), který je dále upřesněn ZÚR JK. ÚP ve znění změny č. 1 koridor E20 vymezuje a upřesňuje jako koridor pro elektrické vedení ZVN 400kV s označením Ee37 a je v souladu s PÚR ČR.

Na správní území obce Čejkovice zasahují také specifické oblasti SOB10 (vymezené 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 SOB11 (vymezené oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad ÚP a změny č. 1 ÚP nebyl s nimi posuzován.

PÚR ČR stanovuje dále celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou ÚP a změnou č. 1 ÚP respektovány.

ÚP ve znění změny č. 1 je v souladu s PÚR ČR a z vyhodnocení nevyplývá potřeba Změny ÚP.

- **Soulad ÚP s Územním rozvojovým plánem České republiky**

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona, tudíž soulad ÚP Čejkovice s ÚRP nebyl posuzován.

- **Soulad ÚP se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 a po vydání rozsudku č.j. 1 As 15/2016-85 Nejvyššího správního soudu**

ÚP ve znění změny č. 1 je dle platného znění Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, tzn. ve znění jejich 1.-3., 4a., 4b., 5.-9., 11. a 13. aktualizace a rozsudku NSS 1As 15/2016-85 (dále též „ZÚR JK“), dotčen upřesněnou rozvojovou oblastí České Budějovice OB10, se kterou respektuje. Dále je ÚP a změna č. 1 ÚP součástí upřesněné specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuálně problém ohrožení území suchem a kterou ÚP ve znění změny č. 1 respektuje, jelikož svým řešením podporuje přirozený vodní režim v krajině a členitost krajiny a také svým řešením navrhuje opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.

ZÚR JK upřesňuje z PÚR ČR ve správním území obce Čejkovice záměr **D89 – Převedení dopravního zatížení mezi Plzeňským krajem, Jihočeským krajem a krajem Vysočina**, úsek D89/4 - úsek Česňovice – Bavorovice, napojení na Severní silniční tangentu města České Budějovice, koridor pro 4pruhovou silnici v nové stopě, východní obchvat Česňovic a Dasného, koridor proměnné šíře 350– 800m, redukován mimo zastavěná území sídel. ÚP ve znění změny č. 1 tento záměr vymezuje a upřesňuje jako koridor s označením DI/20 pro přeložku silnice I/20 (v projednávané Změně č. 2 ÚP je dle standardizace označen kódem VD.I-20) a je v souladu se ZÚR JK.

Ze ZÚR JK pro správní území obce Čejkovice dále vyplývá záměr v oblasti elektroenergetiky **Ee37 – ZVN 400kV Kočín – Dasný**, který je ÚP ve znění změny č. 1 vymezen a upřesněn jako koridor pro elektrické

vedení ZVN 400kV s označením Ee37 (v projednávané Změně č. 2 ÚP je dle standardizace označen kódem CNZ.Ee37) a je v souladu se ZÚR JK.

ZÚR JK vymezuje přes část území obce Čejkovice regionální biokoridor ÚSES **RBK 185 - Vrbenské rybníky – U lesa**, jehož trasa je v ÚP ve znění změny č. 1 respektována, avšak není zde propáno jeho aktuální označení a je zde uveden pod starým názvem RBK 0. Změnou ÚP je potřeba dát název prvku regionálního biokoridoru do souladu se ZÚR JK.

ÚP ve znění změny č. 1 respektuje **priority stanovené ZÚR JK pro zajištění příznivého životního prostředí, hospodárního rozvoje kraje a sociální soudržnosti obyvatel**. ÚP ve znění změny č. 1 respektuje také upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot, koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot a koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** stanovených v ZÚR JK pro navazující územně plánovací dokumentace.

Také podmínky cílové charakteristiky krajiny, kterou ZÚR JK pro celé správní území obce zařazuje do **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**, jsou v ÚP ve znění změny č. 1 respektovány.

Vyhodnocení širších vztahů dle požadavků kap. h) ZÚR JK

Obec Čejkovice sousedí s obcemi Branišov, Dubné, Břehov, Pištín, Dasný a městem České Budějovice.

Při prověřování návaznosti záměrů nadmístního významu byly zjištěny tyto nedostatky:

- Na území sousední obce Pištín je upřesněna přeložka silnice I/20 označená dle ZÚR JK jako koridor D7, v úseku D7/6 - úsek Čejkovice (v ÚP Čejkovice označená jako D I/20 a v ÚP Pištín jako DI32), přičemž koridor silnice I/20 nebyl předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Pištín. Dle odůvodnění Změny č. 1 ÚP Pištín vyplývá, že **upřesnění, resp. zajištění návaznosti koridorů Ee37 a I/20 (D7) na obec Pištín, bude řešeno v rámci navazující Změny č. 2 ÚP Pištín, která nebyla doposud zpracována** a bude navazovat na Změnu č. 1 ÚP Čejkovice, která předmětný koridor aktualizovala. Z tohoto důvodu není zajištěna návaznost koridoru D I/20 (D7) na obec Pištín, přičemž koridor vymezený ve Změně č. 1 ÚP Čejkovice je přebrán v rozsahu ZÚR JK a navazuje na obec Dasný.
- Obdobně nebyl Změnou č. 1 ÚP Pištín řešen koridor elektrického vedení ZVN Kočín – Dasný Ee37 ze ZÚR JK, který bude řešen v navazující Změně č. 2 ÚP Pištín. Z tohoto důvodu není zajištěna návaznost koridoru Ee37 na obec Pištín, přičemž koridor vymezený ve Změně č. 1 ÚP Čejkovice je přebrán v rozsahu ZÚR JK a navazuje na obec Dasný.

Změnou ÚP bude aktualizován název regionálního biokoridoru ÚSES vymezeného v ZÚR JK. Následující změnou ÚP bude dále prověřeno možné upřesnění záměrů ze ZÚR JK na základě podrobnější dokumentace, pokud je zpracována, a na základě projednání s příslušnými dotčenými orgány. Zároveň bude prověřena potřeba aktualizace podmínek stanovených v ÚP pro rozhodování v území tak, aby nebyla ztížena nebo znemožněna jejich realizace.

• Soulad ÚP s Územní studií krajiny Jihočeského kraje

Správní území obce Čejkovice je dle Územní studie krajiny Jihočeského (dále jen „ÚS JK“) zařazeno do krajinné oblasti č. 17 krajinná oblast Českobudějovická. Z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není ÚP s těmito podmínkami stanovenými pro výše uvedenou krajinnou oblast v rozporu.

Z pohledu vymezení typologických krajinných jednotek se správní území obce Čejkovice nachází v několika krajinných typech č. 6 – rovinatá až plochá zemědělská krajina (sídlo Čejkovice a okolní zemědělské pozemky), č. 8 – rovinatá až plochá zemědělská krajina (západní a severní část správního území obce) a č. 11 rovinatá až mírně zvlněná rybníční krajina (jižní část správního území obce s rybníky). Cílová kvalita krajinného typu č. 6 je: Málo členitá až plochá zemědělská krajina s převahou orné půdy se zabezpečenou protierozní ochranou, s proměnlivým zastoupením dalších způsobů využití a se sídly převážně venkovského typu. Cílová kvalita krajinného typu č. 8 je: Plochá až mírně zvlněná krajina s převahou lesních celků, s významnými plochami zemědělské půdy s možnými různými způsoby využití, případně i se sídly venkovského typu. Cílová kvalita krajinného typu č. 11 je: Plochá krajina s velkými rybníky či soustavami rybníků a s proměnlivou strukturou využití navazujícího území se zastoupením

zemědělské půdy s možnými různými způsoby vhodného využití a zpravidla i se zastoupením různě velkých lesních porostů.

ÚP ve znění změny č. 1 ÚP není v rozporu s ÚS JK, nevyplynula tedy potřeba změny ÚP.

- **Soulad s Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice**

Správní území obce Čejkovice je zahrnuta také do řešení Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice (dále jen „ÚS MO“), kterou schválil k datu 7. 10. 2024 Krajský úřad Jihočeského kraje. ÚP ve znění změny č. 1 není v rozporu s cíli vyplývajícími ze základních tematických okruhů studie – 1. dopravní infrastruktura, 2. urbanistický rozvoj a 3. přírodní a rekreační potenciál území.

ÚP ve znění změny č. 1 ÚP není v rozporu s ÚS MO, nevyplynula tedy potřeba změny ÚP.

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Čejkovice na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací

Při naplňování ÚP nebyly od doby jeho vydání ani vydání jeho Změny č. 1 zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Navrhované řešení ÚP nepředstavuje pro území žádná rizika či ohrožení.

Koncepce ÚP vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území. Z hlediska udržitelného rozvoje území není třeba provádět změny v koncepci ÚP, neboť nedošlo k zásadním změnám podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán, ani nebyly zjištěny nové skutečnosti s negativními dopady na udržitelný rozvoj obce.

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny Územního plánu Čejkovice nebo nového územního plánu

V souladu s § 59 stavebního zákona je stanovena **povinnost zpracování územního plánu v jednotném standardu** dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“), přičemž obec Čejkovice v současné době pořizuje Změnu č. 2 ÚP, jejíž předmětem je převedení ÚP do jednotného standardu.

Ze Zprávy vyplynuly požadavky na změnu ÚP.

Zadání Změny č. 3 ÚP

Návrh zadání zpracovaný v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění:

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím bude celé správní území obce Čejkovice.

B. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

B.1. Obecné požadavky

- Změna č. 3 ÚP bude zpracována v jednotném standardu, tzn., že bude prověřen obsah a struktura grafické a textové části ÚP v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn (dále jen „stavební zákon“) a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).
- Výroková část změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. V textové části bude uveden srovnávací text se zvýrazněním těch jevů, které jsou ve změně č. 3 ÚP měněny.

- Zastavěné území bude aktualizováno s ohledem na skutečný stav území.
- Budou zpracovány aktualizované limity využití území a doplněny chybějící.

B.2. Požadavky na urbanistickou koncepci

- Budou prověřeny požadavky z urbanistické koncepce (např. situování zahrad do volné krajiny) na přesunutí k příslušným zastavitelným plochám pro bydlení – nízkopodlažní (B) a smíšeným obytným – bydlení a podnikání (So).
- Bude prověřeno vymezení plochy 17So jako zastavitelné plochy smíšené obytné vzhledem k tomu, že záměr umístění farmy po výrobu medu nebyl doposud realizován, zastavitelná plocha nenavazuje na zastavěné nebo zastavitelné území a je vymezená v soustavě Natura 2000 – Ptačí oblasti.
- Změnou ÚP budou zohledněny problémy identifikované pro území obce v Územně analytických podkladech Jihočeského kraje.
- V rámci zastavitelných ploch pro bydlení bude prověřena jejich využitelnost a v případě, že se prokáže, že tyto plochy blokují rozvoj bydlení v obci, bude prověřeno jejich vyjmutí ze zastavitelných ploch a příp. nahrazení přednostně plochami územních rezerv R1 a R2.
- Zastavitelné plochy, na kterých byla již realizována výstavba, budou převedeny do stabilizovaných ploch. Proluky v těchto plochách zůstanou vymezeny jako zastavitelné z důvodu požadavku na odkanalizování zastavitelných ploch v souladu s kap. d.2.1. ÚP, která mimo jiné stanovuje, že v zastavitelných plochách je možno zahájit výstavbu až po realizaci kanalizace napojené na obecní ČOV.
- Zastavitelná plocha vodní (Vv) vymezená ve stabilizované ploše bydlení – soukromá zeleň (Bz) na jihozápadní straně sídla obce není v ÚP v zastavitelných plochách číselně označena, je pouze vymezena v hlavním výkresu jako zastavitelná, avšak záměr vodní plochy je již realizován a tato plocha bude převedena do stabilizované plochy Vv.
- Případné nově vymezované (resp. nahrazované) zastavitelné plochy vymezovat primárně mimo Soustavu Natura 2000 – Ptačí oblast, záplavové území Q₁₀₀, prvky ÚSES a Zvláště chráněná území.
- Bude aktualizován výčet ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a zároveň bude stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územní studie (max. 6 let od vydání poslední změny ÚP).
- Změna ÚP bude respektovat výsledky řízení o pozemkových úpravách v k.ú. Čejkovice u Hluboké nad Vltavou, zejména plány společných zařízení, návrhy nového uspořádání pozemků a digitální katastrální mapy.
- Budou prověřeny požadavky uvedené ve Zprávě v kap. B. Problémy k řešení v ÚP Čejkovice vyplývající z územně analytických podkladů, zejména bude odstraněn limit zranitelná oblast a bude prověřena existence a případné vymezení skládky Čejkovice v ÚP.

B.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

- Bude prověřena možnost upřesnění koridorů Ee37 a D89 ze ZÚR JK na základě podrobnější dokumentace, pokud je zpracována, a na základě projednání s příslušnými dotčenými orgány. Pro koridory D89 a Ee37 ze ZÚR JK bude prověřena potřeba aktualizování podmínek stanovených v ÚP pro rozhodování v území tak, aby nebyla ztížena nebo znemožněna jejich realizace.
- V případě, že jsou zpracovány projektové dokumentace, které upřesňují navržené trasy jednotlivých inženýrských sítí, bude ve změně ÚP jejich umístění zpřesněno.
- Bude prověřen rozsah ploch veřejných prostranství s ohledem na skutečný stav území a majetkoprávní vztahy a bude prověřena možnost vymezení nových veřejných prostranství ve vazbě na převzetí uspořádání veřejných prostranství z evidovaných územních studií – ÚS Čejkovice – lokalita 9B U Dasenské cesty a ÚS Čejkovice – lokalita 10B.

- Do části odůvodnění bude doplněna samostatná kapitola „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ včetně uvedení podmínek týkajících se ochranného pásma radaru Třebotovice, radioreléových tras a výčtu staveb, které lze povolit na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Do koordinačního výkresu bude doplněna textová poznámka, že celé řešené území je dotčeno koridorem RR směrů.
- Do textové a grafické části Změny ÚP budou zapracovány limity a zájmy Ministerstva obrany, kterými jsou OP RLP (ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení) – jev 102a ÚAP, zájmové území Mikrovlnného spoje – jev 82a ÚAP a zájmové území z hlediska povolování vybraných druhů staveb - jev 119 ÚAP.
- Plocha 19Ti, která je již zastavěna, bude převedena do stabilizované plochy Ti.
- Změnou ÚP bude do kap. f) k plochám pro výrobu a skladování doplněno přípustné využití výroba energie – např. fotovoltaická elektrárna, využití biomasy apod.
- Do textové a grafické části odůvodnění Změny ÚP budou zapracovány hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), se kterými přísluší hospodařit Státnímu pozemkovému úřadu.

B.4. Požadavky na koncepci krajiny

- Bude aktualizováno vymezení ÚSES dle Aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023, zejména budou doplněna chybějící lokální biocentra LBC1817 – Samoty v návaznosti na město České Budějovice, LBC0254 – U Velkého Branišovského lesa v návaznosti na obec Branišov, LBC0245 – Bory v severní části obce Čejkovice a dále lokální biokoridor LBK0396a – Doubí v návaznosti na obec Pištín.
- Bude prověřeno křížení lokálního biokoridoru LBK0398 s přeložkou silnice I/20 (koridorem D89 ze ZÚR JK).
- Bude vypuštěn limit využití území zranitelná oblast, neboť se dle aktuálních územně analytických podkladů a přílohy č. 1 nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o zranitelných oblastech a akčním programu území, obec Čejkovice ve zranitelné oblasti nenachází.
- Záměr vodní plochy Vv (plocha Bz), který je již realizován, bude převeden do stabilizované plochy Vv.
- Bude prověřen a upřesněn Změnou ÚP výčet staveb, zařízení a jiných opatření, které lze umísťovat v nezastavěném území podle ustanovení § 122 stavebního zákona.
- Bude aktualizován název regionálního biokoridoru ÚSES vymezeného v ZÚR JK.

B.5. Požadavky na podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Do kap. f) ÚP k plochám smíšeným obytným – bydlení a podnikání (So) bude specifikováno, že zastavitelná plocha 17So byla vymezena za účelem umístění farmy na výrobu medu. Toto omezení výstavby bude rovněž uvedeno v kap. c.2 jako limit využití území plochy 17So, a to za podmínky, že zpracovatel nevyhodnotí jako účelné vypuštění a vymezení této plochy s jiným rozdílným způsobem využití.
- Do kap. f) ÚP bude k plochám pro výrobu a skladování (Vp) doplněno jako přípustné využití výroba energie – např. fotovoltaická elektrárna, využití biomasy apod., v souladu s kap. d.2.4. ÚP.
- Do kap. c.3) ÚP bude doplněn výčet ploch přestavby o plochu, resp. část plochy bydlení – nízkopodlažní 10B.
- Bude prověřena realizace veřejně prospěšné stavby K1 a v případě, že nebude potřeba ji nadále vymezovat v plném rozsahu jako VPS, bude z ÚP vypuštěna.
- Změnou ÚP budou požadavky, které svou podrobností neodpovídají měřítku územního plánu (např. požadavky na materiálovou skladbu a barevnost) z ÚP vypuštěny. V rámci změny ÚP bude dále prověřeno vymezení dalších požadavků, např. na situování zahrad do volné krajiny, podlažnost, zastavitelnost pozemku aj. k příslušným plochám s rozdílným způsobem využití v kap. f) ÚP. Příp. bude o tyto podmínky využití doplněna definice použitých pojmů.

- Pro změnu ÚP vyplývá potřeba prověření existence skládky Čejkovice a jejího případného vymezení v ÚP.

C. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Požadavky na Změnu č. 3 vyplynuly ze Zprávy o uplatňování ÚP Čejkovice za období 2019 – 2025.

Jedná se zejména o aktualizaci zastavěného území, aktualizaci ÚSES, prověření upřesnění záměrů ze ZÚR JK a úpravu podmínek pro rozhodování v území (jako např. pozbytí platnosti lhůty pro pořízení ÚS, aktualizace podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a vypuštění podmínek, které neodpovídají měřítku ÚP, aktualizace ÚSES atd., viz popis navrhovaného obsahu Změny ÚP).

Soubor změn zohlední kromě poznatků vyplývajících ze Zprávy o uplatňování ÚP, oprávněných požadavků vlastníků pozemků a nemovitostí a obce Čejkovice také změnu legislativních podmínek vyplývajících z nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 3 ÚP bude dále zpracována v jednotném standardu v souladu se stavebním zákonem a v návaznosti na vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

D. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Stanovisko podle § 89 odst. 2 stavebního zákon:

Krajský úřad jako příslušný správní orgán ve stanovisku č.j. KUJCK 100633/2025 ze dne 2. 9. 2025 souhlasil s navrhovaným zadáním Změny č. 3 ÚP Čejkovice a konstatoval, že **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv** na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ve správním území obce Čejkovice v příslušnosti orgánu ochrany přírody, které je dle navrženého zadání celé řešeným územím Změny č. 3 ÚP, se nachází EVL CZ0310618 Rybník Motovidlo a PO CZ0311037 Českobudějovické rybníky. Předmětem ochrany v EVL Rybník Motovidlo je biotop 3150 – Přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu Magnopotamion nebo Hydrocharition. Stanoviště je zde zastoupeno biotopem V1F Makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod – ostatní porosty. Společenstva biotopu V1F většinou osidlují plně osluněné nebo mírně zastíněné vodní plochy, výjimečně zastíněné (asociace Potametum natantis). V EVL je tato široce pojatá vegetační jednotka zastoupena asociací Nymphoidetum peltatae, která osidluje v ČR eutrofní vody, jejichž jílovité dno je bez větší vrstvy organogenního sedimentu. Předmětem ochrany v PO Českobudějovické rybníky jsou husa velká (Anser anser), kopřivka obecná (Anas stopera), kvakoš noční (Nycticorax nycticorax), rybák obecný (Sterna hirundo), slavík modráček středoevropský (Luscinia svecica cyaneola) a jejich biotopy.

Vzhledem k charakteru koncepce jednotlivých záměrů a umístění záměrů na případné vymezení nových zastavitelných ploch v dostatečné vzdálenosti od zmiňované EVL a mimo jádrovou oblast PO lze v této fázi Změny č. 3 ÚP předpokládat, že **nedojde** k ovlivnění či narušení předmětů ochrany v tomto prvku soustavy NATURA 2000.

Stanovisko podle § 89 odst. 3 stavebního zákona:

Orgány kraje ve stanovisku č.j. KUJCK 109675/2025 ze dne 25. 9. 2025 v souladu s ust. § 22 písm. e) zákona č. 100/2021 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i zákona krajský úřad sdělil, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP na životní prostředí**.

F) Vyhodnocení podnětů na změnu ÚP

V rámci projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP bylo uplatněno celkem **6 vyjádření dotčených orgánů**, **2 stanoviska orgánu ochrany přírody** (obsahující také vyjádření ke Zprávě) a **1 vyjádření od nadřízeného orgánu**. V rámci projednání Zprávy nebyly uplatněny podněty o fyzických a právnických osob, ani sousedních obcí.

Souhlasná vyjádření uplatnily následující dotčené orgány:

- Magistrát města České Budějovice, Odbor ochrany životního prostředí
- Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I
- Ministerstvo vnitra ČR
- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje

Vyjádření s požadavky uplatnily následující dotčené orgány a nadřízený orgán:

- Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj – *jeho požadavky byly zohledněny v Zadání Změny č. 3*
- Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování – *na základě jeho požadavků byla upravena kapitola C) Zprávy a byl upraven Zadání Změny č. 3*
- Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková – *jeho požadavky byly zohledněny v Zadání Změny č. 3*

Na základě obsahu stanovisek zaslaných Krajským úřadem Jihočeského kraje, Odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví č.j. KUJCK 109675/2025 a č.j. KUJCK 100635/2025 byla doplněna kapitola D) Zadání Změny č. 3. Stanovisko KUJCK 100635/2025 obsahovalo také vyjádření ke Zprávě s požadavky, z nichž některé byly zohledněny v Zadání Změny č. 3.

Výsledky projednání byly v souladu s § 90 odst. 1 stavebního zákona vyhodnoceny ve spolupráci s určeným zastupitelem.

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Návrhy se neuplatňují. Z vyhodnocení uplatňování ÚP Čejkovice ve sledovaném období nevyplývaly žádné návrhy na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani politiky územního rozvoje.

Závěr

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP za uplynulé období, tj. od vydání Změny č. 1 ÚP doposud, byl před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce ve smyslu § 104 odst. 1 stavebního zákona projednán v souladu s § 88 až 90 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování ÚP, doplněná a upravená na základě projednání, byla předložena Zastupitelstvu obce Čejkovice ke schválení dle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Čejkovice schválilo dne 22. 1. 2026 usnesením č. 1/2026 Zprávu, a to včetně pokynů pro zpracování změny Územního plánu Čejkovice.