

# **Zpráva o uplatňování Územního plánu Sepekov za období 11/2012 – 06/2023**

---

dle ustanovení § 55 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále také Vyhláška).

<b>Pořizovatel:</b>	Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje
<b>Schvaluje:</b>	Zastupitelstvo městyse Sepekov
<b>Určený zastupitel:</b>	Michal Koutník
<b>Datum zpracování:</b>	rok 2023
<b>Oprávněná úřední osoba:</b>	Petr Gono
<b>Zpracovala:</b>	Ing. Lucie Farová

- 
- A. Úvod
  - B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
  - C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
  - D. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  - E. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
  - F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny
  - G. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
  - H. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
  - I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
  - J. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
  - K. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

## A. Úvod

Městys Sepekov se nachází v Jihočeském kraji v okrese Písek. Správní území městyse Sepekov se skládá ze tří katastrálních území: k. ú. Sepekov, k. ú. Zálší u Sepekova a k. ú. Líšnice u Sepekova. Městys Sepekov se skládá ze tří místních částí: Sepekov, Líšnice a Zálší. Rozloha správního území obce je 29 km<sup>2</sup>. V obci žilo k 1.1.2022 1378 trvale žijících obyvatel. Za posledních 5 let dochází k nárůstu obyvatelstva. K 1.1.2017 bylo v obci hlášeno 1320 trvale žijících obyvatel. Městys Sepekov má zajištěnou základní občanskou vybavenost a patří v ORP Milevsko k významnému středisku.

S Městyssem Sepekov sousedí následující obce: Opařany, Zběšičky, Bernartice, Křížanov, Okrouhlá, Milevsko, Přeštěnice a Božetice.

Vypracování zprávy o uplatňování ÚP vychází z ustanovení § 55, odst. (1) stavebního zákona § 15, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Pořizovatel ÚP – MěÚ Milevsko, odbor rozvoje a územního plánování vypracoval zprávu o uplatňování ÚP, kterou předkládá k projednání dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a veřejnosti.

## **B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Územní plán Sepekov byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, byl vydán Zastupitelstvem městyse Sepekov formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 13.11.2012.

Dle § 55 odst. (1) stavebního zákona do 4 let od vydání předloží pořizovatel zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu.

Územní plán Sepekov byl zpracován společností Ateliér M.A.A.T., Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., pořizovatelem byl MěÚ Milevsko, odbor regionálního rozvoje.

### **Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

Ve sledovaném období byl několikrát dotčen změnou stavební zákon, posledními změnami byly změna č. 403/2020 Sb. ze dne 29.9.2020 a změna č. 47/2020 Sb. ze dne 20. 1. 2020. Zároveň došlo k aktualizaci souvisejících provádějících předpisů. Zejména vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Poslední její změnou byla vyhláška č. 418/2022 Sb., ze dne 9.12.2022, která zavádí mimo jiné i jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Dle čl. II Přejícná ustanovení odst. 4 zákona 350/2012 Sb. kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění

pozdějších předpisů, a některé související zákony se *Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto ustanovení se nepoužije pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a u regulačního plánu na dokumentaci vlivů.* Z tohoto vyplývá, že je nutno prověřit možnost vypuštění procesních podmínek z textové části územního plánu.

#### změny mapových podkladů

Během sledovaného období nedošlo ke změně mapových podkladů.

#### aktualizace územně analytických podkladů

Během sledovaného období došlo k pořízení V. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Milevsko (v roce 2020). Podrobněji viz kapitola C).

#### aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace

Během sledovaného období došlo k vydání devíti aktualizací Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Poslední 9. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR JČK“) nabyla účinnosti 07. 07. 2022. Podrobněji viz kapitola D).

#### aktualizace politiky územního rozvoje České republiky

Během sledovaného období došlo ke schválení pěti aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Přičemž posledními byly 5. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR vydané dne 17. 08. 2020 a 4. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR vydané dne 12. 7. 2021(dále jen „PÚR ČR“). Podrobněji viz kapitola D)

#### Územní studie

Územní plán vymezil pro 7 zastavitelných ploch nebo ploch přestavby (Z.SE.12, Z.SE.17, Z.SE.19, Z.SE.22, Z.SE.24, Z.LÍ.1, Z.LÍ.4 + P.LÍ.2) podmínkou prověření změn ve využití ploch územní studií, s tím, že územní studie pro tyto plochy bude pořízena, schválena a data o ní budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 6 let od vydání územního plánu. Během této doby byla realizována pouze jedna studie na lokalitu Z.SE.22. Ostatní studie nebyly pořízeny a lhůta pro jejich pořízení již uplynula. Je potřeba prověřit aktuálnost potřeby podmínění výstavby zpracováním územních studií na dané lokality.

#### Vyhodnocení zastavěného území vymezeného ÚP Sepekov

Zastavěné území bylo stanoveno územním plánem Sepekov. Je potřeba prověřit a zaktualizovat jeho vymezení.

#### Vyhodnocení zastavitelných ploch vymezených ÚP Sepekov

Zastavitelné plochy jsou určeny především pro funkci různého typu bydlení, rekreace, občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

číslo plochy k.ú.	funkční využití/poloha	výměra (ha)	vyhodnocení využití
Z.SE.1	plocha technické infrastruktury (transformovna Milevsko)	4,69	nevyužito
Sepekov	severozápadní část území (lokalita Staňkov)		
Z.SE.2	plocha technické infrastruktury (nakládání s odpady)	0,93	nevyužito
Sepekov	severozápadní část území (u ČOV Milevsko)		
Z.SE.3	plocha smíšená výrobní	2,05	nevyužito
Sepekov	severozápad městyse Sepekov		
Z.SE.4	plocha bydlení (městského charakteru)	0,98	využito
Sepekov	severovýchod městyse Sepekov		
Z.SE.5	plocha bydlení (městského charakteru)	1,14	využito
Sepekov	severovýchod městyse Sepekov		
Z.SE.6	plocha bydlení (městského charakteru)	0,41	využito
Sepekov	severovýchod městyse Sepekov		
Z.SE.7	plocha občanského vybavení	0,36	částečně využito
Sepekov	severovýchod městyse Sepekov		
Z.SE.8	plocha rekreace rodinné	0,63	částečně využito
Sepekov	východně od městyse Sepekov		
Z.SE.9	plocha rekreace hromadné	0,64	nevyužito
Sepekov	východně od městyse Sepekov		
Z.SE.10	plocha výroby a skladování (zemědělská výroba)	2,3	nevyužito
Sepekov	západ městyse Sepekov		
Z.SE.11	plocha veřejných prostranství (veřejná zeleň)	1,78	nevyužito
Sepekov	západ městyse Sepekov		
Z.SE.12	plocha bydlení (městského charakteru)	3,18	nevyužito
Sepekov	západ městyse Sepekov		

Z.SE.13	plocha bydlení (městského charakteru)	0,81	nevyužito
Sepekov	západ městyse Sepekov		
Z.SE.14	plocha smíšená výrobní	1,55	částečně využito
Sepekov	západ městyse Sepekov		
Z.SE.15	plocha smíšená obytná	2,32	částečně využito
Sepekov	západ městyse Sepekov		
Z.SE.16	plocha bydlení (venkovského charakteru)	0,7	využito
Sepekov	jih městyse Sepekov		
Z.SE.17	plocha bydlení (venkovského charakteru)	2,82	nevyužito
Sepekov	jih městyse Sepekov		
Z.SE.18	plocha technické infrastruktury	0,04	nevyužito
Sepekov	jih městyse Sepekov		
Z.SE.19	plocha bydlení (venkovského charakteru)	3,63	nevyužito
Sepekov	východ městyse Sepekov		
Z.SE.20	plocha občanského vybavení (sport)	0,63	nevyužito
Sepekov	východ městyse Sepekov		
Z.SE.21	plocha veřejných prostranství	0,91	nevyužito
Sepekov	východ městyse Sepekov		
Z.SE.22	plocha bydlení (městského charakteru)	2,64	téměř zcela využito
Sepekov	východ městyse Sepekov		
Z.SE.23	plocha veřejných prostranství (veřejná zeleň)	0,63	nevyužito
Sepekov	východ městyse Sepekov		
Z.SE.24	plocha bydlení (městského charakteru)	5,76	nevyužito
Sepekov	východ městyse Sepekov		
Z.LÍ.1	plocha smíšená obytná	2,79	nevyužito
Líšnice u Sepekova	Sever obce Líšnice		

Z.LÍ.2	plocha bydlení (venkovského charakteru)	1,83	nevyužito
Líšnice u Sepekova	sever obce Líšnice		
Z.LÍ.3	plocha technické infrastruktury	0,6	nevyužito
Líšnice u Sepekova	východ obce Líšnice		
Z.LÍ.4	plocha bydlení (venkovského charakteru)	1,4	nevyužito
Líšnice u Sepekova	jih obce Líšnice		
Z.LÍ.5	plocha bydlení (venkovského charakteru)	1,41	nevyužito
Líšnice u Sepekova	jih obce Líšnice		
Z.ZÁ.1	plocha bydlení (venkovského charakteru)	1,15	nevyužito
Zálší u Sepekova	jihovýchod obce Zálší		
Z.ZÁ.2	plocha smíšená obytná	1,21	využito
Zálší u Sepekova	jihozápad obce Zálší		

V současné době je z nově vymezených zastavitelných ploch územního plánu Sepekov využita zhruba pětina všech zastavitelných ploch.

#### **Závěr:**

- **Prověřit aktuálnost a rozsah vymezených zastavitelných ploch.**
- **Zaktualizovat zastavěné území, resp. zastavitelné plochy, které jsou již zastavěny zahrnout do zastavěného území.**
- **Vyhodnotit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.**
- **Uvést územní plán do souladu s platným zněním stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, které zavádí mimo jiné i jednotný standard územně plánovací dokumentace.**
- **Prověřit možnost vypuštění procesních podmínek z textové části územního plánu.**
- **Prověřit aktuálnost potřeby podmínění výstavby zpracováním územních studií na lokality, které byly podmíněny územní studií a studie nebyly zpracovány.**

#### Vyhodnocení urbanistické koncepce

Rozvoj území je koncentrován zejména na sídla Sepekov a Líšnice.

Hodnotné urbanistické kompozice jsou vymezeny jako plochy ochranných režimů. Zde se uplatňují přísnější podmínky využití ploch zástavby. Jedná se o centrální partie sídel Sepekov (ve vazbě na poutní místo), Líšnice a celé sídlo Zálší. Specifické jsou i podmínky využití venkovské zástavby, které jsou charakterizovány zejména nižší hladinou.

Pro Líšnici je významná centrální partie veřejných prostranství společně s plochami zeleně. Význam zelených ploch nesmí být snižován, v urbanismu zástavby hraje svoji nezastupitelnou roli.

Navržená urbanistická koncepce navazuje na způsob využití, které jsou v území zastoupeny: bydlení venkovského charakteru (i s ochranným režimem), bydlení městského charakteru, smíšené obytné (včetně ochranného režimu), rekreace rodinné i hromadné, občanského vybavení (zvláště plochy hřbitova, sportu), plochy smíšené výrobní, výroby a skladování (výroby elektrické energie, zemědělské výroby), veřejná prostranství.

**koncepce plošného  
upořádání**

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně definování podmínek využití.

**koncepce prostorového  
uspořádání**

Rozčlenění území do jednotlivých lokalit a definování jejich prostorového uspořádání.

**systém sídelní zeleně**

Územní plán stanovuje koncepci systému sídelní zeleně. Tyto plochy jsou nejčastěji vymezeny jako veřejná prostranství nebo plochy zeleně. Často se jedná o pás zeleně podél potoka.

***Závěr: Aktuální urbanistickou koncepci lze považovat za nadále vyhovující a není potřeba ji upravovat.***

Veřejná infrastruktura

**dopravní a technická  
infrastruktura**

Územní plán Sepekov vymezuje plochy a koridory pro realizaci dopravních záměrů (silnice I. a III. Třídy, železnice, místní a účelové komunikace). V severní části správního území jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury K.DI.1-K.DI.5 pro homogenizaci stávající silnice I/19 a možný severní obchvat části Sepekov – železniční zastávka, koridory jsou převzaté ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (veřejně prospěšné stavby D6/5, D6/6) a dále pak zpřesněné zúžením příslušného koridoru, tak aby nedošlo ke kolizi s jinými záměry nebo již existujícími stavbami. Koridory jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD1-VD5. Taktéž vymezuje plochy a koridory technické infrastruktury např. pro vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod a trafostanice.

Je potřeba prověřit možnost posunutí návrhové komunikace v jižní části sídla Sepekov blíže k zastavěnému území tak, aby byla součástí pozemku parc. č. 1700/28, k.ú. Sepekov. V její východní části za silnicí III. třídy č. pak možnost jejího vypuštění.



Dle novely stavebního zákona je potřeba v celém správním území obce upřesnit (vymezit příp. vyloučit) umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.

### **plochy občanského vybavení**

K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. Jedná se zejména o objekty církevní (kostel, hřbitov, fara), společenské (škola, školka, hřiště, knihovna restaurace), služby ostatní (zdravotní středisko, prodejna, budovy hasičských zbrojnic a společenských místností obce, pošta, úřad městyse, sběrné místo). Pro zastavitelné plochy obytné zástavby jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti vymezovat občanskou vybavenost.

### **veřejné prostranství**

Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství. Pro plochy nově vymezených veřejných prostranství platí podmínka, že budou vymezeny v minimálních šířkových profilech 8 metrů. Pro plochy veřejných prostranství platí podmínka komplexního zastoupení veřejné (parkové) zeleně, sloužící obecnému užívání.

***Závěr: Aktuální veřejnou infrastrukturu lze považovat za nadále vyhovující, jen je potřeba v celém správním území obce upřesnit (vymezit příp. vyloučit) umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a prověřit možnost posunutí návrhové komunikace v jižní části sídla Sepekov blíže k zastavěnému území tak, aby byla součástí pozemku parc. č. 1700/28, k.ú. Sepekov. U této komunikace pak v její východní části, za silnicí III. třídy, prověřit možnost jejího vypuštění.***

### 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 lesní**

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

#### **plochy zemědělské**

Jedná se o plochy orné půdy nebo trvalých travních porostů. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění

	podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.
<b>plochy smíšené nezastavěného území</b>	Jedná se o plochy krajinné zeleně nebo mokřadů. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující ekologickou a krajinnotvornou funkcí a doplňující krajinný rámec.
<b>plochy biokoridorů, biocenter a interakčních prvků.</b>	Plochy vymezené za účelem umožnění realizace územního systému ekologické stability.

V celém územním plánu se vymezeno značné množství návrhových ploch pro plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území. Jelikož realizaci těchto záměrů umožňuje i funkční využití většiny ostatních ploch krajinného území, bylo by vhodné zredukovat množství těchto návrhových ploch, které jsou současně i veřejně prospěšnými opatřeními pro zvyšování retenční schopnosti území.

***Závěr: Základní koncepci krajiny stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující, nicméně je potřeba prověřit aktuálnost vymezení územního systému ekologické stability a prověřit případné vyloučení některých staveb a zařízení uvedených v §18, odst. 5 stavebního zákona. Dále prověřit zredukování návrhových ploch krajinného území (vodních a vodohospodářských, lesních a smíšených nezastavěného území).***

## **C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady ORP Milevsko v jejich 5. aktualizaci definují na území obce problémy nutné k prověření:

- ZU8 urbanistická závada – řešení předprostoru před úřadem městyse – potenciál vzniku kvalitního prostoru náměstí
- ZH13 hygienická závada – výskyt staré ekologické zátěže

Požadavky na využití potenciálů rozvoje území a na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel

- Požadavek na asanaci staré ekologické zátěže.
- Umožnit rozvoj občanské vybavenosti s ohledem na význam obce v ORP Milevsko (středisková obec).

***Závěr: Je potřeba prověřit územní plán ve vztahu k identifikovaným problémům, které lze řešit v podrobnosti územního plánu a s ohledem na jejich charakter zahrnout do řešení změny.***

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

Územní plán Sepekov byl vydán za platnosti Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.7.2009 (dále jen PÚR 2008). Ve sledovaném období byla usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015 vydána její 1.aktualizace. Co se týká aktualizací č. 2, 3, a 5. tyto se správního území obce Sepekov nedotýkají. Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. 7. 2021 byla vydána 4. aktualizace PÚR ČR. Na základě této aktualizace bylo území obce Sepekov zařazeno do specifické oblasti **SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem** a stanovuje úkoly pro územní plánování v této oblasti.

***Závěr: Územní plán Sepekov naplňuje jak obecné požadavky na řešení, tak respektuje konkrétní záměry dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1. Vydanou aktualizací č.4 je území obce Sepekov zařazeno do specifické oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tuto skutečnost je potřeba zahrnout do řešení změny územního plánu.***

Územní plán Sepekov byl vydán za platnosti Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR), vydaných Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13.9.2011. Ve sledovaném období bylo vydáno celkem devět jejich aktualizací. Poslední 9. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR JČK“) nabyla účinnosti 07. 07. 2022. (dále jen AZÚR). Tato zpráva je zpracována na základě Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 5., 6., 7., 8. a 9. aktualizace a rozsudku 1 As 15/2016 – 85 Nejvyššího správního soudu.

Na základě existujících AZÚR je v zájmovém území obce vymezen koridor pro Silnici I/19 – úsek D6/6 – severní obchvat části městyse Sepekov u železniční zastávky, šíře koridoru 200m. Tento koridor byl již územním plánem převzat a zpřesněn. ZÚR také vymezují níže uvedenou plochu nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky pro elektrické stanice zajišťující transformaci ze 220kV na 110kV a elektrické stanice zajišťující transformaci ze 110kV na 22kV, které není součástí vymezených koridorů nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky: Ee24 **Elektrická stanice Milevsko, včetně vedení 110kV** – záměr elektrické stanice 110/22kV na východním okraji města, včetně vedení 110kV zajišťujícího napojení na stávající vedení, vymezeno čtvercovým polygonem o straně 250m. Tato plocha již byla územním plánem převzata a zpřesněna. Dále AZÚR stanovují cílové charakteristiky krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Zájmové území městyse Sepekov je zařazeno do typu krajiny lesoplní.

Během platnosti územního plánu Sepekov došlo k pořízení Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“), u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití. Správní území městyse Sepekov je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 24 – Milevská. Dále ÚSK JČK člení území kraje do typologických krajinných jednotek č. 12 – mírně zvlněná až kopcovitá zemědělská krajina, č. 13 –

mírně zvlněná až kopcovitá leso-zemědělská krajina, č. 14 – mírně zvlněná až kopcovitá zemědělsko-lesní krajina, č. 16 – výrazně zvlněná zemědělská krajina, č. 17 – výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina, č. 18 – výrazně zvlněná až členitá zemědělsko-lesní krajina, č. 19 – výrazně zvlněná až členitá lesní krajina a č. 20 – výrazně zvlněná až členitá městská a příměstská krajina.

***Závěr: Územní plán Sepekov respektuje současné znění Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Nebyla tudíž vyhodnocena potřeba změny v řešení ÚP Sepekov z důvodu zajištění souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Při pořizování změny územního plánu je potřeba skutečností vyplývající z Územní studie krajiny zahrnout do řešení.***

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

Za dobu uplatňování územního plánu Sepekov byla využita zhruba pětina z celkových zastavitelných ploch pro bydlení. V rámci zastavěného území jsou navrženy plochy přestavby. Vlastníci pozemků mají zájem budovat nejen na vymezených zastavitelných plochách, ale také ve stávajícím zastavěném území, kde se nejedná o nový zábor zemědělské půdy a kde je nejlepší možnost připojení se na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Nově navrhované zastavitelné plochy navazují na stávající zastavěné území.

Plochy pro občanské vybavení, výrobu a skladování (průmyslového či zemědělského charakteru) nebo smíšené výrobní jsou v dostatečném množství využitelné ve stávajícím zastavěném území i v nově navrhovaných zastavitelných plochách.

V případě, že bude prokázána nemožnost využít některou již vymezenou zastavitelnou plochu, může být navržena zastavitelná plocha tuto plochu nahrazující.

***Závěr: Je potřeba zaktualizovat zastavěné území, resp. zastavitelné plochy, které jsou již zastavěny převést do zastavěného území.***

## **F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 územního plánu jsou samostatnou přílohou této Zprávy o uplatňování územního plánu Sepekov.

## **G. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze**

## **vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **H. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Nepředpokládá se zpracování variantního řešení.

## **I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny B) až E) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Nebyly zjištěny takové dopady na koncepci ÚP a udržitelný rozvoj území, které by vyžadovaly zpracování celého nového ÚP.

## **J. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.**

Během vyhodnocení uplatňování Územního plánu Sepekov nebyly zjištěny významné negativní dopady na udržitelný rozvoj území při naplňování hlavních koncepcí rozvoje obce Sepekov. Nepředpokládá se tak eliminace negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

## **K. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Jihočeského kraje nejsou předkládány.

## Příloha č. 1

### **Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Vzhledem dlouhé době platnosti územního plánu Sepekov, doporučuje pořizovatel pořídit změnu ÚP Sepekov vyplývající z této zprávy o uplatňování zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

V tomto případě lze následující „zjednodušené“ pokyny pro zpracování návrhu změny chápat také jako návrh obsahu změny.

a) Požadavek na uvedení územního plánu do souladu s aktuálním platným zněním zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Zejména:

- **Prověřit aktuálnost a rozsah vymezených zastavitelných ploch.**
- **Zaktualizovat zastavěné území, resp. zastavitelné plochy, které jsou již zastavěny zahrnout do zastavěného území.**
- **Vyhodnotit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.**
- **Uvést územní plán do souladu s platným zněním stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, které zavádí mimo jiné i do jednotný standard územně plánovací dokumentace.**
- **Prověřit možnost vypuštění procesních podmínek z textové části územního plánu.**
- **Prověřit aktuálnost potřeby podmínění výstavby zpracováním územních studií na lokality, které byly podmíněny územní studií a studie nebyly zpracovány.**

b) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

**Aktuální urbanistickou koncepci lze považovat za nadále vyhovující a není potřeba ji upravovat.**

2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

**Aktuální veřejnou infrastrukturu lze považovat za nadále vyhovující, jen je potřeba v celém správním území obce upřesnit (vymezit příp. vyloučit) umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů. Dále prověřit možnost posunutí návrhové komunikace v jižní části sídla Sepekov blíže k zastavěnému území tak, aby byla součástí pozemku parc. č. 1700/28, k.ú. Sepekov. U této komunikace pak v její východní části za silnicí III. třídy prověřit možnost jejího vypuštění.**

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

**Základní koncepci krajiny stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující, nicméně je potřeba prověřit aktuálnost vymezení územního systému ekologické stability a případné vyloučení některých staveb a zařízení uvedených v §18, odst. 5 stavebního zákona. Dále prověřit možnost vypuštění návrhových ploch krajinného území typu remízků a malých vodních ploch na drobných tocích (NSk-N, NL-N, W-N).**

- c) vyhodnocení požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

**Je potřeba prověřit územní plán ve vztahu k identifikovaným problémům, které lze řešit v podrobnosti územního plánu a s ohledem na jejich charakter zahrnout do řešení změny.**

- d) vyhodnocení souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

**Územní plán Sepekov respektuje současné znění Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Nebyla tudíž vyhodnocena potřeba změny v řešení ÚP Sepekov z důvodu zajištění souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Při pořizování změny územního plánu je potřeba skutečnosti vyplývající z Územní studie krajiny zahrnout do řešení.**

- e) vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR

**Je potřeba zohlednit aktualizaci č.4 PÚR: SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tuto skutečnost zahrnout do řešení změny územního plánu.**

- f) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

**Není třeba řešit ani prověřit.**

- g) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

**Není třeba řešit ani prověřit.**

- h) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

**Je potřeba prověřit podmínění výstavby zpracováním územních studií na lokality, které byly podmíněny územní studií a studie nebyly zpracovány.**

- i) případný požadavek na zpracování variant řešení

**Není třeba řešit ani prověřit.**

- j) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

**Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu a měřítkách vyplývajících ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, a to za respektování uspořádání obsahu stávajícího územního plánu. (zejména uvést územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a prověřit možnost vypuštění procesních podmínek z textové části územního plánu)**

- k) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

**Vzhledem k rozsahu změn se nepředpokládá potřeba vypracování vlivů územního plánu Sepekov na udržitelný rozvoj území. (bude doplněno po projednání zprávy o uplatňování)**

**Obdržené požadavky veřejnosti na změnu územního plánu Sepekov, vč. požadavků obce Sepekov a pokynů pořizovatele.**

### **1. MěÚ Milevsko, ORR, územní plánování**

k.ú. Sepekov, Líšnice

lokalizace: plochy VS – smíšené výrobní a plochy VZ – výroby a skladování – plochy zemědělské výroby

Požadavek:

Prověřit u těchto funkčních ploch hladinu výškové zástavby. Stávající objekty a sila jsou vyšší než stanovených 10 m. Prověřit možnost umístění staveb výšky alespoň 15 m, u staveb, kde je rozhodujícím parametrem výška (sila, stožáry apod.) 25m.



**2. MěÚ Milevsko, ORR, územní plánování**

k.ú. Sepekov

lokalizace: plocha přestavby P.SE.1 (lokalita Staňkov)

Požadavek:

Plochu přestavby P.SE.1 uvést do stavu s funkčním využitím VS-S dle skutečného využívání území.

**3. MěÚ Milevsko, ORR, územní plánování**

k.ú. Sepekov

lokalizace: zastavitelná plocha Z.SE.2 (TO-N)

Požadavek:

Prověřit možnost vypuštění této plochy. Plocha je vymezena pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady. Město Milevsko již má skladování bioodpadu vyřešeno v blízkosti této plochy v rámci svého katastrálního území.

**4. MěÚ Milevsko, ORR, územní plánování**

k.ú. Sepekov

lokalizace: parc. č. 3339

Požadavek:

Prověřit možnost změny funkčního využití – umístění letního dětského tábora včetně nezbytného zázemí.

**5. MěÚ Milevsko, ORR, územní plánování**

k.ú. celé správní území

lokalizace: celé správní území

Požadavek:

- Doplnit ochranná pásma lesů od sousedních obcí na okrajích řešeného území.

**6. MěÚ Milevsko, ORR, územní plánování**

k.ú. celé správní území

lokalizace: celé správní území

Požadavek:

Prověřit možnost vyloučení výstavby a umístění samostatně stojících zařízení plnící funkci stavby, a to stavební buňky, mobilní domy, karavany apod. (mimo plochy rekreace)

**7. MěÚ Milevsko, ORR, územní plánování**

k.ú. celé správní území

lokalizace: nezastavitelné území

Požadavek:

V plochách nezastavěného území umožnit stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 100 m<sup>2</sup>.

**8. Městys Sepekov**

k.ú. Sepekov

lokalizace: parc. č. 1755

Požadavek:

Prověřit možnost rozšíření plochy OV – občanské vybavení pro možnost využívání sběrného dvora.

### 9. RNDr. Antonín Koubek

k.ú. Zálší u Sepekova

lokalizace: parc. č. 37/1 a 38/2

Požadavek:

Změna na funkční plochu urbanizovanou – Bvo-S – bydlení venkovského charakteru s ochranným režimem. Záměr je využívat pozemky jako zahradu s oplocením. Pozemky jsou podle dobových informací využívány jako zahrady od roku cca 1880. Změna má zajistit soulad se skutečným využitím.



### 10. AGPI Písek, a.s.

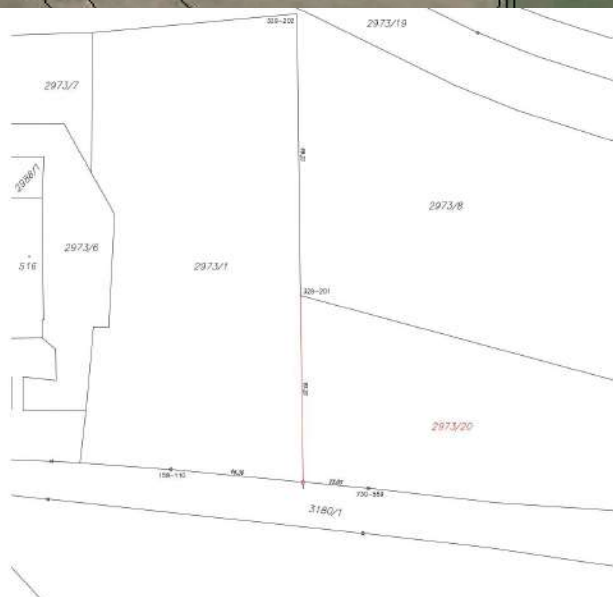
k.ú. Sepekov

lokalizace: parc. č. 2973/1

Požadavek:

Změna na funkční plochu VS – N plochy smíšené výrobní stejně jako navazující areál s povolenou maximální výškou 25 m. Areál již nyní kapacitně nepostačuje provozním potřebám, záměrem je stavbu nových skladovacích kapacit umístit na přilehlý

pozemek p. č. 2973/1, k.ú. Sepekov. Z důvodu minimalizace záboru ZPF, je navrženo rozdělení stávajícího pozemku p. č. 2973/1, k.ú. Sepekov na dvě části – jednu, na které budou umístěny skladovací kapacity a druhou, která pod nově navrženým p. č. 2973/20, k.ú. Sepekov (viz příložený návrh oddělovacího geometrického plánu) zůstane součástí ZPF a bude nadále obhospodařována.





## 11. Městys Sepekov

k.ú. Sepekov

lokalizace: zastavitelná plocha Z.SE.10 plocha výroby a skladování - plochy zemědělské výroby

Požadavek:

Přesunutí rozvojové zastavitelné plochy Z.SE.10 plocha výroby a skladování - plochy zemědělské výroby, západním směrem od zemědělského areálu v podobném rozsahu na současné plochy NZt-N plochy zemědělské – trvalé travní porosty.

