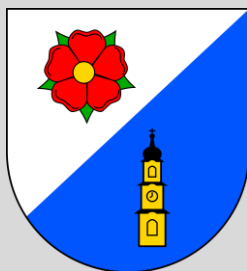


ZMĚNA Č. 9 ÚP ŠEVĚTÍN

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



I. VÝROKOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti	
a) správní orgán, který změnu č. 9 ÚP vydal:	Zastupitelstvo městyse Ševětín, dne
b) datum nabytí účinnosti:	
c) oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. arch. Radek Boček funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele podpis: jméno a příjmení: Romana Hajska funkce: starostka městyse Ševětín podpis:	Otisk úředního razítka pořizovatele:

Projektant:

BKarchitekti s.r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant:

Ing. Václav Krampera, Iva Krýčová, Ing. Roman Soukup

Pořizovatel:

ÚM Ševětín

Náměstí Šimona Lomnického 2, 373 63 Ševětín

oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček

Datum: srpen 2026

Číslo zakázky: 24-049.1

Zastupitelstvo městyse Ševětín v návaznosti na § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „*stavební zákon*“) příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, za použití § 72 odst. 2, 3, § 73 odst. 1, § 108 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 8 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád formou opatření obecné povahy

v y d á v á

**Z M Ě N U Č . 9 Ú Z E M N Í H O P L Á N U
Š E V Ě T Í N .**

OBSAH DOKUMENTACE:

I.a. Úpravy provedené změnou č. 9 ÚP	1
a) Vymezení zastavěného území	1
b) Základní koncepce rozvoje území obce	1
c) Urbanistická koncepce	1
d) Koncepce veřejné infrastruktury	2
e) Koncepce uspořádání krajiny	2
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	3
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	4
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	5
i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	5
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	5
k) Stanovení pořadí změn v území	5
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	5
m) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	6
I.b. Údaje o počtu listů textové části výroku Změny č. 9 ÚP Ševětín a údaje o počtu výkresů grafické části	6

Grafická část výroku obsahuje tyto výkresy:

I.1	Výkres základního členění území	1: 5 000
I.2	Hlavní výkres	1: 5 000
I.3	Výkres technické infrastruktury	1: 5 000
I.4	Výkres veřejně prospěšných, opatření a asanací	1: 5 000

I.a. Úpravy provedené změnou č. 9 ÚP

a) Vymezení zastavěného území

- [1] V kapitole I.a) Vymezení zastavěného území se v druhém odstavci nahrazuje text ve znění: „všech výkresech výkresové části územního plánu, kromě výkresu širších vztahů“ textem „Výkresu základního členění území, Hlavním výkresu a Výkresu technické infrastruktury“.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

- [2] V nadpisu kapitoly se vypouští text „, ochrany a rozvoje jeho hodnot“.

c) Urbanistická koncepce

- [3] V nadpisu kapitoly se vypouští text „, včetně urbanistické kompozice vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
- [4] V kapitole 1. Urbanistická koncepce se nahrazuje text „plocha přestavby“ textem „transformační plocha“.
- [5] V kapitole 1. Urbanistická koncepce se nahrazuje text „- sport“ textem „sportu“.
- [6] V kapitole 2. Vymezení zastavitelných ploch v Tabulce zastavitelných ploch v řádku Z.4 ve sloupci Způsob využití plochy se nahrazuje text „- sport“ textem „sportu“.
- [7] V kapitole 2. Vymezení zastavitelných ploch v Tabulce zastavitelných ploch v řádku Z.20 ve sloupci Výměra [ha] se nahrazuje text „6,75“ textem „4,7“.
- [8] V kapitole 2. Vymezení zastavitelných ploch v Tabulce zastavitelných ploch v řádku Z.20 ve sloupci Specifické podmínky využití plochy se vkládá text „Využití plochy zajistí dopravní napojení do zastavitelné plochy Z.43 a Z.21.“.
- [9] V kapitole 2. Vymezení zastavitelných ploch v Tabulce zastavitelných ploch v řádku Z.21 ve sloupci Specifické podmínky využití plochy se nahrazuje text „územní studii bude uveden požadavek na“ textem „projektové dokumentaci pro povolení záměru bude uvedeno“.
- [10] V kapitole 2. Vymezení zastavitelných ploch v Tabulce zastavitelných ploch v řádku Z.21 ve sloupci Specifické podmínky využití plochy se na konec textu vkládá text „Využití plochy umožní dopravní napojení zastavitelných ploch Z.20, Z.21 a Z.43 na stávající místní komunikaci východním směrem.“.
- [11] V kapitole 2. Vymezení zastavitelných ploch v Tabulce zastavitelných ploch v řádku Z.26 ve sloupci Způsob využití plochy se vypouští text „nerostů“.
- [12] V kapitole 2. Vymezení zastavitelných ploch v Tabulce zastavitelných ploch v řádku Z.42 ve sloupci Způsob využití plochy se nahrazuje text „- sport“ textem „sportu“.
- [13] Na konec tabulky zastavitelných ploch se vkládá nový řádek ve znění:

Z.43	bydlení hromadné	2,05	
------	------------------	------	--

- [14] V názvu kapitoly 3. se nahrazuje text „ploch přestavby“ textem „transformačních ploch“.
- [15] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch se nahrazuje text „plochy přestavby“ textem „transformační plochy“.
- [16] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch se nahrazuje text „plocha přestavby“ textem „transformační plocha“.

- [17] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch se nahrazuje text „*plochy pro přestavbu*“ textem „*transformační plochy*“.
- [18] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch v tabulce se ve sloupci *Označení plochy* nahrazuje text „*P.1*“ textem „*T.1*“.
- [19] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch v tabulce se ve sloupci *Označení plochy* nahrazuje text „*P.2*“ textem „*T.2*“.
- [20] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch v tabulce se ve sloupci *Označení plochy* nahrazuje text „*P.3*“ textem „*T.3*“.
- [21] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch v tabulce se ve sloupci *Označení plochy* nahrazuje text „*P.4*“ textem „*T.4*“.
- [22] V kapitole 3. Vymezení transformačních ploch v tabulce se ve sloupci *Označení plochy* nahrazuje text „*P.5*“ textem „*T.5*“.
- [23] V kapitole 4. Vymezení systému sídelní zeleně v Tabulce ploch změn v krajině v řádce K.9 ve sloupci *Specifické podmínky využití plochy* se vkládá text „*Využití plochy umožní dopravní napojení zastavitelných ploch Z.20, Z.21 a Z.43 na stávající místní komunikaci východním směrem. Podmínečně přípustné pro plochu je umísťování komunitních zahrad.*“.
- [24] V kapitole 4. Vymezení systému sídelní zeleně v Tabulce ploch změn v krajině v řádce K.25 ve sloupci *Způsob využití území* se nahrazuje text „*nezastavěného území*“ textem „*krajinné*“.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

- [25] V názvu kapitoly se vypouští text „, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek“.
- [26] V kapitole 1. Dopravní řešení v podkapitole KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍHO VÝZNAMU se za koridor CPU.11 vkládá text ve znění:
„12. CPU.12 - místní komunikace, včetně úpravy křižovatky (k. ú. Ševětín)
Koridor CPU.12 zajišťuje dopravní zpřístupnění plochy Z.20, Z.21 a Z.43 směrem z centra sídla Ševětín. V koridoru bude vymezena nová místní obslužná komunikace a zároveň bude upravena stávající křižovatka ulic 9. května a Na Ohradě v rámci, které bude navrženo nové veřejné parkoviště.“
- [27] V kapitole 1. Dopravní řešení v podkapitole KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍHO VÝZNAMU se nahrazuje text „CPU.11“ textem „CPU.12“.
- [28] V kapitole 2. Vodohospodářské řešení v podkapitole Kanalizace se nahrazuje text „*plochy přestavby P.5*“ textem „*transformační plochy T.5*“.
- [29] V kapitole 2. Vodohospodářské řešení v podkapitole Kanalizace se nahrazuje text „*P.5*“ textem „*T.5*“.
- [30] V kapitole 3. Zásobování el. energií v podkapitole Energetická koncepce se nahrazuje text „*a sklady fotovoltaické elektrárny*“ textem „*energie z obnovitelných zdrojů*“.
- [31] V kapitole 3. Zásobování el. energií v podkapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR se nahrazuje text „*Území řešené změnou č. 8 ÚP*“ textem „*Správní území obce Ševětín*“.
- [32] V kapitole 4. Zásobování teplem a plynem, produktovody v podkapitole Podmínky využití pro koridor CNZ.Ep7 se nahrazuje text „*výroby a skladování – lehké (VSL)*“ textem „*výroby lehké (VL)*“.

e) Koncepce uspořádání krajiny

- [33] V názvu kapitoly se vypouští text „, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“.

- [34] V kapitole 5. Rekreace se nahrazuje text „– sport“ textem „sportu“.
- [35] V kapitole 6. Dobývání nerostů se vypouští za slovy „...plochu těžby“ text „nerostů“.
- [36] V kapitole 6. Dobývání nerostů se nahrazuje za slovy „...plocha těžby“ text „nerostů jiná“ textem „jiné“.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

- [37] V názvu kapitoly se nahrazuje text „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“

textem

„Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.

- [38] V seznamu *Ploch s rozdílným způsobem využití* jsou členěny na následovně se nahrazuje text „– sport“ textem „sportu“

- [39] V seznamu *Ploch s rozdílným způsobem využití* jsou členěny na následovně, v řádku GU se vypouští text „nerostů“

- [40] V seznamu *Ploch s rozdílným způsobem využití* jsou členěny na následovně, v řádku GX se vypouští text „nerostů“

- [41] V seznamu *Ploch s rozdílným způsobem využití* jsou členěny na následovně, se nahrazuje text „AP Pole, trvalé travní porosty a zahrady“ textem

„AP	orná půda
AL	trvalé travní porosty
ZZ	zeleň zahradní a sadová“.

- [42] V seznamu *Ploch s rozdílným způsobem využití* jsou členěny na následovně se nahrazuje text „nezastavěného území“ textem „krajinné“

- [43] Za podkapitolu Výstupní limity zájmů Ministerstva obrany se vkládá text „**Definice komunitní zahrady:**

Plocha určená k pěstování plodin (ovoce, zeleniny, bylin) a k přímému místnímu rekreačnímu a společenskému využití určenou skupinou obyvatel.

Plocha je využívána bez zřizování trvalých staveb pro bydlení či individuální rekreaci a zpevněných ploch.

Za přípustné doplňkové vybavení se považují lehká, demontovatelná či mobilní zařízení sloužící přímo pěstování (např. mobilní zvýšené záhony, kompostéry, přístřešky na nářadí do 16 m², sběrné nádoby na dešťovou vodu).

Oplocení je přípustné pouze po obvodu celého areálu komunitní zahrady. Maximální výška oplocení je 1,8 m od terénu, výhradně z průhledného drátěného/uzlového pletiva na dřevěných nebo kovových sloupcích bez betonových podezdívek.“

- [44] V kapitole Bydlení hromadné (BH) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se vkládá text „Pro zastavitelnou plochu Z.43 je přípustná výšková hladina max. dvě nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví. V území tvořeném zastavitelnými plochami Z.43, Z.20 a Z.21 je povinnost vymežit veřejné prostranství o min. výměře 4 335 m². Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

- [45] V kapitole Smíšené obytné všeobecné (SU) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se vypouští text „a Z.21“.
- [46] V kapitole Smíšené obytné všeobecné (SU) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se nahrazuje text „50“ textem „30“.
- [47] V kapitole Smíšené obytné všeobecné (SU) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se vypouští text „Z.20+Z.21 (4200 m²)“.
- [48] V kapitole Smíšené obytné všeobecné (SU) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se vkládá text „V území tvořeném zastavitelnými plochami Z.43, Z.20 a Z.21 je povinnost vymezit veřejné prostranství o min. výměře 4 335 m². Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“.
- [49] V názvu kapitoly Občanské vybavení sportu (OS) se nahrazuje text „- sport“ textem „sportu“.
- [50] V kapitole Smíšené výrobní všeobecné (HU) v podkapitole Podmíněně přípustné využití se nahrazuje text „- komerční plochy“ textem „všeobecné“.
- [51] V kapitole Smíšené výrobní všeobecné (HU) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se nahrazuje text „P.5“ textem „T.5“.
- [52] V názvu kapitoly Těžba jiná (GX) se vypouští text „nerostů“.
- [53] V názvu kapitoly Těžba všeobecná (GU) se vypouští text „nerostů“.
- [54] V kapitole Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE) v podkapitole Podmíněně přípustné využití se nahrazuje text „a skladování – FWE“ textem „energie z obnovitelných zdrojů“.
- [55] V kapitole Veřejná prostranství všeobecná (PU) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se vypouští text „Z.20+Z.21 (4200 m²)“.
- [56] V kapitole Veřejná prostranství všeobecná (PU) v podkapitole Podmínky prostorového uspořádání se vkládá text „V území tvořeném zastavitelnými plochami Z.43, Z.20 a Z.21 je povinnost vymezit veřejné prostranství o min. výměře 4 335 m². Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“.
- [57] V kapitole Zeleň krajinná (ZK) v podkapitole Podmíněně přípustné využití se vkládá text „Podmíněně přípustné pro plochu K.9 je umístování komunitních zahrad za podmínky splnění všech limitů vyplývajících z Definice komunitních zahrad.“.
- [58] Nahrazuje se název kapitoly „Pole, trvalé travní porosty a zahrady (pole AP.p, trvalé travní porosty AP.t, zahrady AP.z)“ textem „Orná půda (AP)
Trvalé travní porosty (AL)
Zeď zahradní a sadová (ZZ)“.
- [59] V názvu kapitoly Smíšené krajinné všeobecné (MU) se nahrazuje text „nezastavěného území“ textem „krajinné“.
- [60] V kapitole Smíšené krajinné všeobecné (MU), v podkapitole Hlavní využití se nahrazuje text „nezastavěného území“ textem „krajinné všeobecné“.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- [61] V názvu kapitoly se vypouští text „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.
- [62] Na konec seznamu PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY V OBLASTI DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se vkládá text „VD.8 Místní komunikace a úprava křižovatky ulic 9. května x Na Ohradě, vč. vybudování veřejného parkoviště“
- [63] Vypouští se celá kapitola h) ve znění „h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.
V řešeném území nejsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství,

pro které lze uplatnit předkupní právo.“

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

[64] V názvu kapitoly se nahrazuje text „*Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona*“ textem „*Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena*“.

[65] Dochází k přečíslování kapitoly z „f“ na „h“.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

[66] V názvu kapitoly se vypouští text „*a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření*“.

[67] Dochází k přečíslování kapitoly z „j“ na „i“.

[68] Nahrazuje se text „*výroby a skladování pro těžbu nerostných surovin*“ textem „*pro způsob využití těžba všeobecná*“.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

[69] V názvu kapitoly se nahrazuje text „*Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti*“ textem „*Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*“.

[70] Dochází k přečíslování kapitoly z „k“ na „j“.

[71] V kapitole se vypouští text „*US.10 – zastavitelné plochy Z.20 a Z.21*“

[72] V kapitole se vypouští text „*Z.20+Z.21*“

[73] V kapitole se vypouští text „*Z.20+Z.21 (4200 m²)*“

k) Stanovení pořadí změn v území

[74] V názvu kapitoly se vypouští text „*(etapizace)*“.

[75] Dochází k přečíslování kapitoly z „l“ na „k“.

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

[76] Nahrazuje se text v nadpisu kapitoly „*Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání*“ textem „*Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu*“.

[77] Dochází k přečíslování kapitoly z „m“ na „l“.

[78] Dochází k přečíslování podkapitol z „m“ na „l“.

[79] V podkapitole I.1.b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití se nahrazuje text „*- komerční plochy*“ textem „*všeobecné*“.

m) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

[80] Nahrazuje se text v nadpisu kapitoly „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“ textem „Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků“.

I.b. Údaje o počtu listů textové části výroku Změny č. 9 ÚP Ševětín a údaje o počtu výkresů grafické části

I.b.1. Údaje o počtu listů textové části výroku změny č. 9 ÚP

Rozsah textové části výroku změny č. 9 ÚP je: 1A4 jednostranně tištěná *titulní strana*, 1A4 jednostranně tištěná strana *informace o vydání*, 1x jednostranně tištěný *obsah* a 3A4 oboustranně tištěné části výroku.