



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Sedlec

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Únor 2021

Paré číslo: **1**



.....
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 1 ÚP vydal:
OBECNÍ ÚŘAD SEDLEC	ZASTUPITELSTVO OBCE SEDLEC
Ing. arch. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

Obsah

VÝROK ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	5
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	9
a) postup pořízení a zpracování územního plánu.....	9
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	9
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	10
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	10
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	11
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	11
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	11
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	11
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	12
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	16
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	16
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	19
p) vyhodnocení uplatněných připomínek	19
q) srovnávací text s vyznačením změn.....	20

OBEC SEDLEC

Zastupitelstvo obce Sedlec, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „vyhláška 500“)

v y d á v á Změnu č. 1 Územního plánu SEDLEC

(dále též jen „Změna č. 1 ÚP Sedlec“) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Sedlec č., jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou dne s účinností od ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle § 50 až § 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle § 171 až § 174 správního řádu, kdy rozsah měněných částí územního plánu, ve kterých je změna vydávána podle § 16 vyhlášky 500/2006 Sb., je roven řešenému území změny vyznačenému v grafické a textové části.

VÝROK ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změnou č. 1 územního plánu Sedlec (dále jen „ÚP Sedlec“) se mění ÚP Sedlec takto:

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

- Před tabulku se vkládá text: „Celé správní území je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany - ochranném pásmu radiolokačního prostředku České Budějovice, vzdušném prostoru LK TRA Ministerstva obrany (dále jen „MO“) a je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“
- Do tabulky se pod k.ú. Plástovice doplňuje plocha B41:

Změna č. 1:	
B41	Plocha bydlení - v západní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území; na volném pozemku mezi historickou zástavbou a novodobým objektem nevhodného umístění a forem. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a ptačí oblast - NATURA 2000.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení 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)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Doplňují se podmínky pro využití plochy bydlení na ploše B41:

Plochy bydlení		B41
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech (pouze jeden rodinný dům).		
Přípustné využití		
Výstavba 1 rodinného domu a funkce s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras místních a účelových komunikací, veřejná zeleň a veřejné prostranství.		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Počet hlavních staveb na navržené ploše	maximálně 1 rodinný dům	
Celková zastavěnost plochy včetně zpevněných ploch	maximálně 45 %	
Velikost stavebních pozemků	dle vymezené plochy B41	
Podmínky pro výškové využití území		
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, maximální výška objektu 9,5 m (pozemek je svažité, v uličním štítu nesmí přesáhnout výšku okolní zástavby, tj. římsu u stěn a hřeben u střechy od rostlého terénu)	
Podmínky pro prostorové využití území		
Střecha - typ	sedlová bez přesahu na štítové strany, krytina z pálených tašek cihlové barvy	
Střecha - sklon	38 - 42°	
Půdorys objektu	obdélníkový, poměr stran min. 1 : 1,7, šířka objektu max. 8 m, délka objektu 12 - 18 m	
Další zpřísněné prvky regulace	Výška půdní nadezdívky maximálně 50 cm. Ve štítové zdi do ulice nebudou umístěná vrata	
- sledují zejména zachování charakteru okolní		

zástavby.	ani dveřní otvory. Okenní otvory do ulice budou vertikální obdélníkové, dělené. Barevnost objektu bude ve světlých pastelových barvách. Materiálové pojetí, zděný objekt s vápennou omítkou. Uliční čára bude dodržena stejná jako u čp. 10. Před štítem nebude oplocení. Objekt bydlení bude umístěn v přední polovině pozemku. V zadní části mohou být umístěny pouze doplňkové stavby, včetně garáží a krytých parkovacích stání, půdorysně navazující na stavbu hlavní do výsledného tvaru „I“ nebo „L“. Veškeré doplňkové stavby budou materiálovým pojetím odpovídat stavbě hlavní. Budou mít rovněž sedlové střechy.
-----------	---

Grafická část změny č. 1 se skládá z níže uvedených výkresu:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Předkládaný návrh Změny č. 1 ÚP Sedlec je výsledkem procesu projednávání Obsahu návrhu změny s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 1 ÚP Sedlec dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

- Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) stanoviska orgánu ochrany přírody a krajského úřadu, ze kterých nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 112546/2020 dne 8. 9. 2020.
- O pořízení Změny č. 1 ÚP Sedlec zkráceným postupem podle § 55a a následujících dle stavebního zákona rozhodlo Zastupitelstvo obce Sedlec svým usnesením č. 16/2020 ze dne 2. 6. 2020.
- Projektantem Změny č. 1 ÚP Sedlec je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
- Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst. 1) zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Sedlec.
- Oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 1 ÚP Sedlec bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 14. 11. 2020. Veřejné projednání návrhu opatření obecné povahy Změny č. 1 ÚP Sedlec se konalo dne 16. 12. 2020 v budově obecního úřadu v Sedlci.
- Dokumentace byla následně předána k posouzení Krajskému úřadu - Jihočeský kraj. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 25. 01. 2021 č.j. KUJCK 11519/2021, ve kterém konstatoval, že dokumentace není v rozporu s PÚR ČR, ve znění platných aktualizací, není v rozporu se ZÚR JČK, v platném znění a nekoliduje z hlediska širších vztahů s ÚPD sousedních obcí.

O vydání Změny č. 1 rozhodlo zastupitelstvo obce Sedlec dne pod usnesením č. Předmětná změna č. 1 byla vydána dne vyvěšením na úřední desku obce Sedlec (zveřejnění proběhlo společně s úplným zněním ÚPD po změně č. 1) a dne nabyla účinnosti.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec v systému osídlení

Změnou č. 1 ÚP Sedlec nedochází ke změnám.

Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury

Změnou č. 1 ÚP Sedlec nedochází ke změnám.

Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů

Změnou č. 1 ÚP Sedlec nedochází ke změnám.

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Sedlec nemá vliv na sousední správní území, neboť změna nemá přímou vazbu na správní území sousedních obcí.

Z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 1 ÚP Sedlec žádný negativní dopad.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací (dále jen „APÚR“) se území obce Sedlec týká:

- OB10 Rozvojová oblast České Budějovice
- TEN-T ŽD4 Koridor konvenční železniční dopravy

- S13 Koridor kapacitní silnice
- P1 Koridor pro plynovod přepravní soustavy v Jihočeském kraji

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Sedlec neovlivňuje výše uvedené záměry.

Změna územního plánu vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. 2 APÚR.

Změna č. 1 ÚP Sedlec je zpracována v souladu s APÚR.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) se území obce Sedlec týká:

- N-OS2 Nadmístní rozvojová osa Severozápadní - Plzeňská
- D7 Koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu - D7/5, úsek Malovičky - Češnovice
- Ep10 Koridor pro veřejnou technickou infrastrukturu v oblasti zásobování plynem - propojení tranzitních plynovodů
- Ep/E Územní rezerva VTL plynovodu spojujícího obce Netolice - Zliv
- Ee37 Koridor nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky ZVN 400 kV Kočín - Dasný
- K118 Nadregionální biokoridor Řežabinec

Území řešené Změnou č. 1 ÚP Sedlec neovlivňuje výše uvedené záměry a respektuje nadmístní rozvojovou osu N-OS2.

Změna č. 1 ÚP Sedlec vychází z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v kap. a) výrokové části AZÚR.

Území obce Sedlec náleží do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změna č. 4 ÚP Sedlec zachovává charakter tohoto typu krajiny.

Změna č. 1 ÚP Sedlec minimalizuje negativní vlivy územního rozvoje na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna č. 1 ÚP Sedlec je zpracována v souladu s AZÚR.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 1 ÚP Sedlec je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 19 stavebního zákona.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 1 ÚP zásadní dopad na koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje hodnot, které jsou dané dle ÚP Sedlec, a které zůstávají v platnosti i pro území změny.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Textová část návrhu změny územního plánu obsahuje pouze měněné části. Úplné znění je zapracováno do textu „původního“ územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Textová část odůvodnění změny je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky 500 v kombinaci s § 53

stavebního zákona. Jako poslední kapitola části odůvodnění je vložena textová část řešení Územního plánu Sedlec s vyznačenou úpravou vyvolanou změnou.

Změna je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna ÚP byla pořizována zkráceným postupem podle §§ 55a a 55b stavebního zákona. Návrh změny ÚP pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s požadavky obsahu změny ÚP na základě schváleného návrhu na pořízení usnesením zastupitelstva č. 04/2020 obce dne 14. 9. 2020.

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu změny ÚP. Návrh změny ÚP byl řádně projednán ve smyslu § 52 až § 53 stavebního zákona a § 171 až § 174 správního řádu.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ve schváleném zadání Změny č. 1 ÚP Sedlec nebyl obsažen požadavek krajského úřadu na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Změna č. 1 ÚP Sedlec byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - viz kapitola g) tohoto odůvodnění. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno a stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona nebylo uplatněno.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 1 ÚP Sedlec z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. (5) stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 - 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Návrh změny č. 1 ÚP Sedlec pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s Návrhem obsahu Změny č. 1 ÚP Sedlec a vydaným stanoviskem Krajského úřadu Jihočeského kraje - odboru ŽP a následně bylo schváleno zpracování Změny č. 1 ÚP Sedlec zkráceným postupem pořizování podle § 55a – c) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem změny č. 1 je část pozemku parc. č. 292/1, k.ú. Plástovice, kde je navržena dostavba nezastavěné plochy rodinným domem. Jedná se o změnu způsobu využití části navržené plochy rekreace - soukromá zeleň Rz26b.

Část uvedené plochy Rz26b byla již zastavěna novým rodinným domem. Tato plocha byla proto změnou č. 1 zahrnuta do zastavěného území (stávající plocha bydlení). Je však nezbytné zdůraznit, že stávající nově

postavený dům nemůže být považován za vzor ani za charakter okolní zástavby. Je nevhodně umístěn a rovněž forma domu neodpovídá původní vesnické zástavbě.

Řešení Změny č. 1 Územního plánu Sedlec je zpracováno v souladu s pokyny propracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Důvodem porušení Změny č. 1 Územního plánu Sedlec je individuálně podaná žádost o změnu územního plánu pro možnost výstavby rodinného domu. V době zpracování územního plánu byl tento záměr již posuzován, avšak z důvodů zachování pohledů na hodnotnou stávající zástavbu byl z návrhu vyřazen. V současné době se situace změnila, neboť řešená nezastavěná plocha není ze západní strany pohledově exponovaná.

Vhodnost požadavku byla komplexně prověřena, projednána a hodnocena především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území a s hodnotami v území.

Z důvodu stanovení konkrétních podmínek a hmotového řešení pro navrhovanou stavbu byly stanoveny samostatné podmínky pro využití plochy B41.

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Navrhovaná Změna č. 1 ÚP Sedlec nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení. Navrhované řešení vychází z požadavku investora, který uvažuje výstavbu pro svoji potřebu a ze zadání, kde byly specifikovány podmínky pro provedení příslušné změny.

ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Z urbanistického hlediska se bude jednat o oboustrannou ulicovou zástavbu stranou od zachovalého vesnického jádra. V době zpracování územního plánu byl tento záměr již posuzován, avšak z důvodu zachování pohledů na hodnotnou stávající zástavbu byl z návrhu vyřazen. V současné době se však již jedná o nezastavěný pozemek, jelikož na části navržené plochy rekreace - soukromá zeleň Rz26b byl vystavěn nový rodinný dům a nový objekt už nebude ze západní strany pohledově vnímán. Navržená stavba nebude prokazatelně zakrývat ani části historických stodol. Obec Sedlec výstavbu podporuje.

Změna ve vymezené ploše nemá související vlivy, které by měly negativní dopad na nejbližší okolí.

Obr. 1: Navrhovaná výstavba nezastavěného pozemku navazujícího na zastavěné území sídla



B41 - Plocha bydlení - v západní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území. Jedná se o změnu využití z navrhované plochy Rz26b.

Uvažovaný objekt rodinného domu bude zasazen do nově vzniklého volného prostoru mezi historickou zástavbou a novodobým rodinným domem.

Z hlediska odůvodnění objemového řešení lze konstatovat, že navržená plocha pozemku je značně úzká, což z architektonického hlediska přispěje k lepším proporcím nově uvažovaného domu. Z povahy obdélníkového pozemku v šířce cca 18 m je předpokládána šířka objektu 8 m a délka 12 - 18 m.

Z důvodu zachování urbanistické struktury zástavby a zachování objemově podobného tvaru je závazně navržen výrazně obdélníkový půdorys se sedlovou střechou. Štít bude orientovaný do ulice.

Obr. 2: Příklady vesnických staveb v Plástovicích, které sloužily jako vzor pro zpracování regulativů pro navrhovaný dům



Obr. 3: Z jihozápadní strany je navrhovaná plocha zcela zacloněna již existujícím domem



Obr. 4: Ze strany východní (pohled od návsi) bude uvažovaná stavba zaclánět pouze nově postavený rodinný dům



Obr. 5: Ze strany od silnice Písek - České Budějovice není posuzovaná lokalita viditelná



Obr. 6: Na protější straně posuzovaného záměru je územním plánem výstavba připuštěna



UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických

podkladů vyplývají podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř).

Vliv Změny č. 1 ÚP Sedlec na podmínky pro příznivé životní prostředí - environmentální pilíř:

- změna je koncipována se snahou o zachování přírodních hodnot území,
- jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s přihlédnutím na charakter obce, urbanistickou strukturu, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty obce.

Vliv Změny č. 1 ÚP Sedlec na podmínky pro hospodářský rozvoj - ekonomický pilíř:

- řešení mimo hlavní způsob využití připouští i možnost drobného řemeslného zařízení (podnikání),
- řešené území může i v budoucnosti těžit z blízkosti města České Budějovice, které nabízí větší možnost pracovních příležitostí.

Vliv Změny č. 1 ÚP Sedlec na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území:

- změna vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, které umožňuje širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce.

S ohledem na rozsah, způsob využití i lokalizaci navrhované Změny č. 1 ÚP Sedlec není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území, ani nemá negativní dopad na životní prostředí a zajištění zdravých životních podmínek. Rozsah navržených ploch v sídle je úměrný velikosti a významu sídla. Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí je podpořen pouze rozvoj bydlení. Řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy. Změna vytváří dostatečné předpoklady pro stabilizaci obyvatel.

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešením změny č. 1 nedochází ke změně koncepce dopravní infrastruktury.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešení změny č. 1 ÚP Sedlec nevyvolává změny v koncepci technické infrastruktury navržené v platném ÚP Sedlec. Lokality je napojena na stávající infrastrukturu.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Z důvodu stanovení konkrétních podmínek a hmotového řešení pro navrhovanou stavbu byly stanoveny samostatné podmínky pro využití plochy B41.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ve Změně č. 1 ÚP Sedlec jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území. Limity využití území jsou zakresleny v Koordinčním výkresu.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Do části řešeného území zasahuje vymezené území MO:

- **vymezené zájmové území v rozsahu OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO (ÚAP - jev 102a) - OP radiolokačního prostředku České Budějovice**, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé řešené území se nachází ve vymezeném území MO:

- **vzdušný prostor LK TRA Ministerstva obrany**, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb.,

o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dle ÚAP jev 102a).

V tomto vymezeném území - vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska MO. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO:

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic I. a III. třídy
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů za bydlením do větších měst. Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá současným a výhledovým potřebám obce.

Změnou ÚP je plocha navržena na základě konkrétního záměru investora.

Nově vymezená zastavitelná plocha nemůže zásadně ovlivnit urbanistickou koncepci schváleného ÚP Sedlec.

m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 1 ÚP Sedlec nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

INVESTICE DO PŮDY

V řešeném území obce Sedlec jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Změnou č. 1 ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

Meliorační plochy zasahují do rozvojové plochy B41.

Dojde-li při realizaci navrhovaného záboru k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektu a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

k.ú. Plástovice

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)	
			I.	II.	III.	IV.	V.						
PLOCHY BYDLENÍ - B													
B41	Plocha bydlení	0,08	0	0	0,01	0,07	0	-	-	Ano	-	-	
Plochy bydlení - celkem		0,08	0	0	0,01	0,07	0						
B - nový zábor - celkem		0	0	0	0	0	0						
B - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0,08	0	0	0,01	0,07	0						

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Navrhovaný zábor ZPF spadá do skupiny záborů ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. V uvedené tabulce zvýrazněno šedivě.

ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

V návrhu změny ÚP Sedlec byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

B41 - Plocha bydlení - v západní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území. Jedná se o změnu využití z navrhované plochy Rz26b. Uvažovaný objekt rodinného domu bude zasazen do volného prostoru mezi historickou zástavbou a novodobým objektem nevhodného umístění a forem. Rodinný dům bude charakterově blízký okolní vesnické zástavbě. Z povahy obdélníkového pozemku v šířce cca 18 m je předpokládána šířka domu 8 m a délka domu 12 - 18 m, tedy výrazně obdélníkový půdorys se sedlovou střechou. Lokalita je již napojena na stávající veřejnou infrastrukturu a nachází se z větší části na zemědělské půdě s IV. třídou ochrany, částečně s III. třídou ochrany, tudíž se jedná ve smyslu hospodaření se zemědělským půdním fondem o proluku obtížně zemědělsky využívanou.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě měly být používány původní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

Ve Změně č. 1 ÚP Sedlec není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Ve Změně č. 1 ÚP Sedlec nejsou vymezeny plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Při veřejném projednání a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné námitky.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Při veřejném projednání a dále v zákonné lhůtě dle SZ § 52 odst. (2) nebyly uplatněny žádné připomínky.

Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 1 ÚP a počtu výkresů v grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění Změny č. 1 ÚP Sedlec obsahuje v originálním vyhotovení strany 9 až 62 tohoto opatření obecné povahy.
2. Grafická část odůvodnění, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, se skládá z níže uvedených výkresů:

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

q) srovnávací text s vyznačením změn

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Sedlec (*dále jen „ÚP Sedlec“*) je zastavěné území vymezeno k 1. 11. 2015 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Sídla Lékařova Lhota, Sedlec, Plástovice, Vhlavy a Malé Chrástany spravované obecním úřadem v sídle Sedlec, leží zhruba 18 km severozápadně od Českých Budějovic a zhruba 10 km východně od města Netolice. V ÚP se předpokládá především rozvoj bydlení v rodinných domech a občanského vybavení. Ve stávající zástavbě při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na rekonstrukci a modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanskou vybavenost, která nenaruší okolní bydlení. Odstavování vozidel v nové vzniklé zástavbě je situováno vždy na vlastním pozemku.

Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní bydlení a pro nové pracovní příležitosti návrhem ploch pro výrobu a skladování.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

ÚP Sedlec nevymezuje žádné nové urbanistické, architektonické ani kulturní hodnoty, které by rozšířily stávající hodnoty správního území obce Sedlec. Stávající hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR, území s archeologickými nálezy, památkové rezervace - výčet je uveden v Odůvodnění územního plánu v kapitole vstupní limity využití území) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- urbanistická struktura a architektonický ráz zástavby sídel;
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy...) včetně jejich okolí;
- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území.

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany - Je třeba zachovat kulturní dědictví. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Stavby i změny staveb musí důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám (tj. charakteristický obdélníkový půdorys, výška hřebene, výška římsy, tvar a sklon střechy, štíty a jejich orientaci, historické architektonické detaily). Na stavbách, které jsou pohledovými dominantami a kulturními hodnotami území, se nepřipouští stavební úpravy a změny průčelí a umístování zařízení, které by narušily jejich vzhled a snížily jejich estetickou hodnotu (např. dostavby garáží a skladů, instalace anténních systémů a stožárů pro přenos rádiových signálů, parabolické antény, reklamní zařízení a billboardy, reklamní

nástěnné malby apod.). Podstatné je uchování stávajícího uspořádání cenných staveb včetně hospodářských částí (možnost rekonstrukce a přestavby např. na bydlení). Rovněž veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch musí být řešeny s ohledem na historické prostředí a krajinný ráz. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz. Je třeba zajistit ochranu dochovaného panoramatu památkových rezervací a hodnotných vesnických sídel v blízkých či dálkových pohledech, respektive průhledech, měřítka zástavby, ponechání nezastavěného okraje sídel s plochami zahrad a přírodních prvků tvořících krajinný rámec historického prostředí sídla včetně zamezení jejich nežádoucích změn.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Sedlec tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů (NATURA 2000 - ptačí oblast, přírodní památky, registrovaný památný strom, významné krajinné prvky registrované) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy);
- prvky územního systému ekologické stability (lokální);
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině;
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy přírodní (P) a některé plochy smíšené nezastavěného území (SN).

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Podmínky ochrany - jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny. V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů. Oplocení v nezastavěném území je možné realizovat pouze formou oplocení sadů a obor. Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů, stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území. Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou. Hodnoty technické infrastruktury jednotlivých sídel dávají velké předpoklady ke stabilizaci a rozvoji obyvatelstva nejen v oblasti bydlení, ale i vzhledem k pracovním příležitostem. Vlivem řešení územního plánu dochází k rozvoji a zlepšení civilizačních hodnot v důsledku návrhu nových ploch pro bydlení, rekreaci, občanského vybavení, veřejného prostranství, výroby a skladování, včetně zlepšení technické a dopravní infrastruktury.

Podmínky ochrany - návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a podporou vybudování nových vodovodních a kanalizačních řadů v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazením nových trafostanic, zachování a rozvíjení cykloturistiky. Nové řešení nemá negativní dopad na přírodní a kulturní hodnoty v území.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající venkovskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby. Důraz na zachování venkovského charakteru budov bude kladen na objekty začleňované do proluk, zejména v centrální části sídel okolo návsi. Při realizaci výstavby je třeba zachovávat začlenění nejen do okolního zastavěného území, ale i do krajiny a přitom respektovat veškeré hodnoty území, historickou a urbanistickou strukturu, historicky cenné objekty, dominanty, kulturní památky.

Navržená koncepce navazuje na způsob využití, které jsou v území již zastoupeny: bydlení, rekreace, výroba a skladování, občanské vybavení, veřejná prostranství.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání - viz údaje kap. f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...

Kritériem je ochrana přírodních, kulturních a architektonických hodnot, ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

Vymezením ploch pro bydlení, výrobu a skladování a občanského vybavení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci a jeho částech. V ÚP je přednostně rozvíjeno bydlení v souladu s dlouhodobým trendem mírného nárůstu počtu obyvatel.

Nové plochy pro bydlení jsou nejčastěji situované po obvodě sídel, případně navazují na zastavěné území, nebo vyplňují proluky v zastavěném území.

Podmínkou pro výstavbu objektů pro bydlení soustředěných podél silnice I. a III. třídy je prokázat eliminaci hlukové zátěže.

Navržené řešení obsahuje mimo ploch pro bydlení i plochy pro rekreaci.

Možnost hospodářského rozvoje ve správním území Sedlec je navržena formou ploch pro výrobu a skladování. Jednotlivé zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby navazovaly na zastavěné území a na plochy dopravní infrastruktury.

Územní plán řeší i několik ploch veřejných prostranství. Plochy veřejných prostranství jsou zakresleny převážně jako izolační zeleň oddělující výrobu a skladování, technickou a dopravní infrastrukturu a podél vodotečí.

Při vytváření nové infrastruktury je třeba klást důraz především na kvalitu bydlení, na trvalé zlepšení vzhledu sídel a kultivaci prostředí.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

Celé správní území je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany - ochranném pásmu radiolokačního prostředku České Budějovice, vzdušném prostoru LK TRA Ministerstva obrany a je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
k.ú. Lékařova Lhota	
B1	Plocha bydlení -v západní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), OP radiolokačního prostředku, kanalizaci a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
VP4	Plocha veřejných prostranství - v severozápadní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radioreléové trasy, území s archeologickými nálezy, interakční prvek a OP silnice.
B5	Plocha bydlení -v severní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku.
VS6	Plocha výroby a skladování -v severní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace.

	<u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a vodní zdroj.
VS8	Plocha výroby a skladování - v jihovýchodní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, hranici záplavového území - Q ₁₀₀ a protipovodňové opatření.
k.ú. Lékařova Lhota a k.ú. Sedlec u Českých Budějovic	
OS11	Plocha občanského vybavení - sport - v západní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ptačí oblast - NATURA 2000, hranici záplavového území Q ₁₀₀ .
VP12	Plocha veřejných prostranství - v západní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, lokální biokoridor, hranici záplavového území - aktivní zóna a Q ₁₀₀ .
k.ú. Sedlec u Českých Budějovic	
B13	Plocha bydlení - v jižní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy, ptačí oblast - NATURA 2000, 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km a ochranné pásmo negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby.
VP14	Plocha veřejných prostranství - v jižní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy, lokální biokoridor, ptačí oblast - NATURA 2000, hranici záplavového území - aktivní zóna a Q ₁₀₀ , maximální hranici negativního vlivu prostředí čistírny odpadních vod, středotlaký plynovod, vzdálenost 50 m od okraje lesa, 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km a ochranné pásmo negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby.
B16	Plocha bydlení - v jihovýchodní části sídla Sedlec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - dle územní studie z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ochranné pásmo el. vedení, území s archeologickými nálezy, vodovod a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity). Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u> .
VP17	Plocha veřejných prostranství - v jihovýchodní části sídla Sedlec, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy, vzdálenost 50 m od okraje lesa, navržené protipovodňové opatření, ochranné pásmo el. vedení a vodovod. Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u> .
OV18	Plocha občanského vybavení - v jihovýchodní části sídla Sedlec. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vodovod, navržené protipovodňové opatření, el. vedení včetně OP a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B19	Plocha bydlení - v jižní části sídla Sedlec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - dle územní studie z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití

	ploch - výstupní limity, ochranné pásmo el. vedení a vodovod. Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u>.
VP20	Plocha veřejných prostranství - v jižní části sídla Sedlec. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ochranné pásmo el. vedení a vodovod. Lokalita bude prověřena <u>územní studií</u>.
B21	Plocha bydlení - v jižní části sídla Sedlec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace, která bude upravena do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), navržené protipovodňové opatření, ochranné pásmo hřbitova, ochranné pásmo el. vedení a vodovod.
B22	Plocha bydlení - v jižní části sídla Sedlec, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace, která bude upravena do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), navržené protipovodňové opatření, ochranné pásmo hřbitova a vodovod. <u>Etapizace: plocha je zařazena do II. etapy výstavby.</u>
TI23	Plocha technické infrastruktury - v jihozápadní části sídla Sedlec. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, navržené protipovodňové opatření, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ochranné pásmo silnice a telekomunikační kabel.
B24	Plocha bydlení - v jihozápadní části sídla Sedlec. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), navržené protipovodňové opatření, telekomunikační kabel, ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
VS45	Plocha výroby a skladování - v severní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze stávajících plochy výroby a skladování. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km a ochranné pásmo negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby.
k.ú. Plástovice	
B25a	Plocha bydlení -v severozápadní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000. Na lokalitu je uloženo pořízení a vydání <u>regulačního plánu</u>.
Rz25b	Plocha rekreace - soukromá zeleň - v severozápadní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, radioreléovou trasu.
B26a	Plocha bydlení -v západní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a ptačí oblast - NATURA 2000. Na lokalitu je uloženo pořízení a vydání <u>regulačního plánu</u>.
Rz26b	Plocha rekreace - soukromá zeleň - v západní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné

	území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a ptačí oblast - NATURA 2000.
VS28	Plocha výroby a skladování -v severní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - ze severní strany z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, el. vedení včetně OP a 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km.
Změna č. 1	
B41	Plocha bydlení - v západní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území; na volném pozemku mezi historickou zástavbou a novodobým objektem nevhodného umístění a forem. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku a ptačí oblast - NATURA 2000.
k.ú. Vihlavy	
B31	Plocha bydlení -v severovýchodní části sídla Vihlavy, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy a z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B32	Plocha bydlení -v severozápadní části sídla Vihlavy, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radioreléovou trasu, ptačí oblast - NATURA 2000, území s archeologickými nálezy.
B35	Plocha bydlení - v jižní části sídla Vihlavy. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, vodovod, ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
B36	Plocha bydlení - ve východní části sídla Vihlavy, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, maximální hranici negativního vlivu prostředí čistírny odpadních vod.
VP37	Plocha veřejných prostranství - ve východní části sídla Vihlavy, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, maximální hranici negativního vlivu prostředí čistírny odpadních vod.
R38	Plocha rekreace - jižně od sídla Vihlavy. <u>Obsluha území</u> - sjezd ze silnice III. třídy. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, vodovod, ochranné pásmo silnice.
k.ú. Malé Chrástřany	
B40a	Plocha bydlení - v jihovýchodní části sídla Malé Chrástřany, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vesnickou památkovou rezervaci, území s archeologickými nálezy a ptačí oblast - NATURA 2000. Na lokalitu je uloženo pořízení a vydání <u>regulačního plánu</u> .
Rz40b	Plocha rekreace - soukromá zeleň - v jihovýchodní části sídla Malé Chrástřany, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy a ptačí oblast - NATURA 2000.

PŘESTAVBOVÉ PLOCHY	
OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
k.ú. Lékařova Lhota	
B2	Plocha bydlení - střední část sídla Lékařova Lhota. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha výroby a skladování. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředí a území s archeologickými nálezy.
B5	Plocha bydlení - v severní části sídla Lékařova Lhota. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha výroby a skladování. <u>Obsluha území</u> - sjezd z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředí.
k.ú. Plástovice	
B27	Plocha bydlení - v severní části sídla Plástovice. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha výroby a skladování. <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředí, ptačí oblast - NATURA 2000, vesnickou památkovou rezervaci a území s archeologickými nálezy.
k.ú. Vihlavy	
VP33	Plocha veřejných prostranství - v jihozápadní části sídla Vihlavy. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha výroby a skladování. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředí, ptačí oblast - NATURA 2000, lokální biokoridor a území s archeologickými nálezy.
B34	Plocha bydlení - v jihozápadní části sídla Vihlavy. <u>Využití plochy před přestavbou</u> - plocha výroby a skladování. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III třídy a z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředí, ptačí oblast - NATURA 2000, vodovod, území s archeologickými nálezy a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. ÚP Sedlec vymezuje sídelní zeleň v navržených plochách veřejného prostranství. Tyto plochy jsou nejčastěji vymezeny jako izolační zeleň, dále v ochranných pásmech dopravní a technické infrastruktury a u ploch větších než 2 ha dle § 7 vyhl. 501/2006 Sb. Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek a v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN. Další plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodotečí, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

ÚP Sedlec předkládá návrh koridoru DI-D7/5 (Silnice I/20) v úseku Malovičky - Češnovice (křižovatka se silnicí II/145), který je řešen jako plocha nové trasy silnice, koridor velice proměnné šíře, výrazné zúžení v Sedleci do koridoru podél stávající silnice. Územní plán Sedlec zpřesňuje dopravní koridor silnice I/20 s ohledem na detailnější měřítko dokumentace, podmínky v území a na základě požadavků ŘSD. Podél

uvedené silnice (v místech kontaktu s obytnou zástavbou) budou navržena protihluková opatření, která budou realizována současně s realizací předmětné silnice společným investorem.

Navržené plochy DI9 a DI10 řeší nové napojení silnice II/122 na navrženou plochu DI-D7/5.

Navržené plochy DI41 řeší nové napojení silnic III/02224 a III/02225 na navrženou plochu DI-D7/5.

Plocha DI15 je navržena pro místní komunikaci propojující sídla Plástovice a Sedlecký Dvůr.

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnice III. třídy. U lokalit, které zasahují do ochranných pásem silnic I. II. a III. tříd je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo vzhledem k negativním vlivům způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnicích I., II. a III. tříd je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice.

ÚP navrhuje cyklostezku propojující sídla Sedlec a Lékařovu Lhotu.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE VODOHOSPODÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podmínkou pro další vývoj je zachování současného, částečně přírodního charakteru území kolem vodních toků. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace v tomto prostoru. Doporučují se vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

Jsou zapracována protipovodňová opatření PPO-1 a PPO-2. Vzniklá protipovodňová opatření je nutno realizovat.

Před jakýmkoliv dalšími vodohospodářskými úpravami je nezbytné celé území komplexně posoudit.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování sídel Sedlec, Lékařova Lhota, Malé Chrástřany, Plástovice a Vihlavy pitnou vodou je vyhovující a nebude se měnit ani v budoucnu. Nové vodovodní řady jsou navrhovány v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Pro potřeby požárních účelů slouží vodovod a místní vodní nádrže.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování sídel Sedlec, Lékařova Lhota, Malé Chrástřany, Vihlavy a Plástovice je vyhovující.

Nová kanalizace je navrhována v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům. Bude ukládána do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Kanalizace je navrhována přednostně jako oddílná gravitační, v místech s nepříznivými výškovými poměry s přečerpáváním.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V jižní části správního území obce Sedlec je vymezen koridor pro zásobování el. energií Ee37 ZVN 400 kV Kočín - Dasný.

Některé stávající trafostanice na území obce (dále jen „TS“) mají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení výstavby v jejich blízkosti. Jednotlivé lokality budou napojeny z TS dle vyjádření E-ON Č. Budějovice. Doplněvaná výstavba bude pokryta z trafostanic T1 - T9. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnicí E-ON - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS. Upřednostňuje se typ TS do 630 kVA. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat a kabelizovat do země, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

Přes severozápadní okrajovou část správního území obce Sedlec v katastrálním území Lékařova Lhota přechází koridor velmi vysokotlakého plynovodu (Ep10) pro propojení tranzitních plynovodů.

V k.ú. Vhlavy a Malé Chrástany prochází koridor nadmístního významu vymezený jako územní rezerva VTL plynovodu spojujícího obce Netolice - Zliv.

Nové středotlaké plynovody jsou navrhovány v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům a budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. V nové výstavbě je navrženo plynové vytápění nebo plynové vytápění v kombinaci s krby na spalování dřeva a dřevního odpadu. Jako výhodný zdroj vytápění se nyní jeví použití elektrického akumulčního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Územní plán Sedlec neuvažuje s plynifikací sídel Vhlavy a Malé Chrástany.

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude závažným rizikem pro obyvatele.

Návrh nevymezuje žádné samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadu. Připouští se možnost umístování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ÚP Sedlec vymezuje nové plochy občanského vybavení. Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální. ÚP Sedlec vymezuje plochy občanského vybavení západně (OS11) u sídla Sedlecký Dvůr a jihovýchodně (OV18) u sídla Sedlec. V rámci výstavby soukromých obytných objektů je podporována možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství v sídlech zůstane zachována. Jedná se zejména o návesní prostory tvořené veřejnou zelení a komunikacemi. Nově vymezené plochy veřejných prostranství se nachází v severozápadní části sídla Lékařova Lhota (VP4), v západní a jižní části sídla Sedlecký Dvůr (VP12, VP14), v jižní části sídla Sedlec (VP17, VP20) a v jihovýchodní a jihozápadní části sídla Vhlavy (VP33, VP37).

CIVILNÍ OCHRANA

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nebude se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany. Dále je v nezastavěném území umožněno oplocení sadů a obor, zřizování vodních ploch, umísťování staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata, včelíny formou lehkých přístřešků, realizace ÚSES, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy a podmíněně realizace komunitního kompostování a polních hnojišť.

Vymezení ploch v krajině

Územní rozsah nezastavitelného území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Sedlec lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské - řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinotvorných funkcí vodních toků a vodních ploch.

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- stávající vodoteče, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodotečí a vodních ploch.

Plochy lesní - plochy lesní jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Plochy zemědělské - územní plán nenavrhuje nové zemědělské plochy. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích například zatravněním atd.;
- v záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

Plochy smíšené nezastavěného území - vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám.

Plochy přírodní - tyto plochy jsou v území stabilizované.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití viz kapitola f).

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Cílem územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) je ochrana přírodních společenstev před intenzivní lidskou činností (odlesněním, odvodněním a regulacemi) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích a případně i výsadby vhodné vegetace. Územní systém ekologické stability v řešeném území byl do ÚP Sedlec převzat z Plánu ÚSES ORP České Budějovice. V ÚP Sedlec je upraven prvek LBK371 dle návaznosti na ÚP Mahouš (EKOSERVIS - Ing. Václav Škopek) na LBK371a (Mahoušský potok) a LBK 371b (Pištiný potok).

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny.

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- u upravených vodotečí v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny - keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatrávnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec - především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKA PRVKŮ ÚSES			
POŘADOVÉ ČÍSLO PRVKU	CHARAKTER PRVKU	VÝZNAM	NÁZEV
NBK119	biokoridor	nadregionální	Řežabinec - K118
LBC1404	biocentrum	lokální	Rybník Blata
LBC228	biocentrum	lokální	Pod Voleškovu hrází
LBC229	biocentrum	lokální	Velké louky
LBC230	biocentrum	lokální	Dvorský rybník
LBC232	biocentrum	lokální	Štičí rybník
LBC233	biocentrum	lokální	Plástovický rybník
LBC234	biocentrum	lokální	Velký Karasín
LBC235	biocentrum	lokální	Knížecí rybník
LBC236	biocentrum	lokální	Lesní rybník
LBK361	biokoridor	lokální	Pašický potok - Blata
LBK366	biokoridor	lokální	Bezdrevský /Soudný/ potok
LBK367	biokoridor	lokální	Hlavatecký rybník - Sedlecké
LBK368	biokoridor	lokální	Hlavatecký les
LBK369	biokoridor	lokální	Vhlavský rybník-Karasín
LBK370	biokoridor	lokální	Vhlavský rybník
LBK371a	biokoridor	lokální	Mahoušský potok
LBK371b	biokoridor	lokální	Pištiný potok

LBK372	biokoridor	lokální	Bezdrovský /Soudný/ potok - Mlýnský u Sedlce
LBK373	biokoridor	lokální	Stoka
LBK374	biokoridor	lokální	Žabinec
LBK375	biokoridor	lokální	Štičí rybník-Volešek
LBK376	biokoridor	lokální	Volešek - severní břeh
LBK377	biokoridor	lokální	Volešek - východní břeh
LBK378	biokoridor	lokální	Karasíny
LBK379	biokoridor	lokální	Austrálie - Nevděk
LBK382	biokoridor	lokální	Medenice
LBK383	biokoridor	lokální	Chrástánský rybník - Močidla
LBK388	biokoridor	lokální	Pod Němčickým lesem

TABULKA INTERAKČNÍCH PRVKŮ		
POŘADOVÉ ČÍSLO PRVKU	NÁZEV	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
IP606	U Nové Hospody	Lékařova Lhota
IP607	Ameriky	Lékařova Lhota
IP630	Blato	Plástovice
IP631	Ke Zborovu	Plástovice
IP632	Draha I	Plástovice
IP633	Draha II	Plástovice
IP634	Nové	Plástovice
IP635	Plástovice - zemědělský areál	Plástovice
IP636	Plástovice	Plástovice
IP637	Vihlavy - Plástovice	Plástovice, Vihlavy
IP638	Štičí	Vihlavy
IP639	Zadní liška	Plástovice, Vihlavy
IP640	Hůrka	Vihlavy
IP641	Odměny	Sedlec u Českých Budějovic, Plástovice
IP654	Sedlec	Sedlec u Českých Budějovic
IP655	Odměny	Sedlec u Českých Budějovic, Plástovice
IP656	Sedlec - Hlavatce	Sedlec u Českých Budějovic
IP657	Studánky	Lékařova Lhota, Sedlec u Českých Budějovic
IP658	Velká louka	Lékařova Lhota, Sedlec u Českých Budějovic
IP659	U Lékařovy Lhoty I	Lékařova Lhota
IP660	U Lékařovy Lhoty II	Lékařova Lhota
IP661	Na lomu	Lékařova Lhota
IP662	U Štičího rybníka	Vihlavy
IP663	Potuží	Vihlavy
IP664	Za lomem	Vihlavy
IP665	Vítových vršek	Malé Chrástany
IP666	Ke Skalici	Malé Chrástany
IP667	K rybníku	Vihlavy, Malé Chrástany

IP668	Malé Chrášťany	Malé Chrášťany
IP689	Za Jarovem	Malé Chrášťany
IP690	U Knížecího rybníka	Vlhlavy

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

V ÚP je uvažováno s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Jedná se především o postupné zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších a cykloturistických komunikací, tj. polních a lesních cest, musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

Záplavové území

Uvnitř záplavového území Bezdrevského potoka jsou umožněny pouze takové činnosti, které budou zabraňovat především vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, zalesněné plochy, budování protierozních a vsakovacích nádrží, apod.). V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

V aktivní zóně záplavového území jsou přípustné pouze činnosti, děje a zařízení v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku. Řešení musí být odsouhlaseno se správcí povodí.

Protipovodňové opatření

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodoteč, vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. Podél významného vodního toku (Bezdrevský potok) bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

Pravidelnou údržbou kolem vodních toků dojde ke zvyšování retenční schopnosti území. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení. V rámci protipovodňových opatření obce Sedlec se navrhuje:

- PPO-1 stavební úpravy vtoku náhonu (vtokový objekt v místě zatrubnění naháněcí stoky) do zatrubněné části na severozápadním okraji obce Sedlec,
- PPO-2 ochranný průleh a příkop s propustkem přes silnici I. třídy na jihovýchodním okraji obce Sedlec.

Protierozní opatření

V ÚP není uvažováno s plošnými protierozními opatřeními, ale je nadále potřeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby. V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném

území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Jižně od sídla Vlhavy je vymezena nová plocha pro rekreaci (R38). ÚP připouští pro případný rozvoj rekreačních pobytových aktivit využít stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení.

VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V ÚP je respektován zákon o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon. Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání nerostů.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení 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)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Sedlec do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Definice použitých pojmů

Celková zastavěnost plochy

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům, v rámci kterých mohou být vymežovány další stavební pozemky. Podmínky využití území u zastavěných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby a dostavby). Je tedy podle okolností možné, že již existující zastavěnost zastavěné plochy není v souladu s podmínkami využití území umožňující přístavbu nebo dostavbu;
- v případě, že stávající stavba bude zcela odstraněna, bude případná nová stavba na tomtéž pozemku posuzována podle regulativů pro stávající stav;
- veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k vymezovaným stavebním pozemkům;
- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.

Výšková hladina zástavby

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro plochy bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

Hlavní stavba
– vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.
Doplňková stavba
– stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.
Stavební pozemek
– pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním plánem nebo územní studií.
Lehký přístřešek
– jednoprostorová stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy, která svým vzhledem, umístěním a provozem nenaruší krajinný ráz, životní a obytné prostředí. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt o velikosti do 25 m ² . Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.
Drobné stavby
– pozemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m ² a výška 4,5 m.
Odpočívky
– lavičky se stolem pro turisty s možností zastřešení.
Výrobní služby
– služby výrobní povahy (výkony určené pro trh) - provozovny, ve kterých je vytvářen nebo opracován nový výrobek, který nemá charakter průmyslové výroby (např. zakázkové krejčovství, broušení skla, opravy obuvi, apod.).
Drobná řemeslná a výrobní zařízení
– je takové zařízení (výrobní činnosti a služby), jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka, je charakteru malovýroby, obvykle živnostenského podnikání obyvatele obce, s malým počtem zaměstnanců (např. truhlářské dílny, tesařství, drobné autoopravny, kovoobráběcí dílny, klempířství, apod.).
Menší vodní plochy
– vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha.

Plochy bydlení (sídla Sedlec, Lékařova Lhota, Sedlecký Dvůr) B	
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných a bytových domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), stávající stavby a pozemky individuální rekreace, menší vodní plochy. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, protipovodňová opatření, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q ₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy bydlení, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001	

Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.	
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnic I. II. a III. tříd a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.	
Podmínkou pro realizaci staveb v navrhovaných zastavitelných plochách bude odkanalizování prostřednictvím centrální ČOV.	
Na ploše B13 musí být hlavní stavba umístěna mimo pásmo negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby.	
Pro plochy B21 a B22 je stanovena podmínka zabezpečit dopravní napojení na kapacitně vyhovující komunikaci, tzn., že místní komunikace budou upraveny do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami.	
Realizace staveb pro bydlení na ploše B2 je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících ploch výroby a skladování.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m ² celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 700 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 700 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).

Plochy bydlení (sídla Plástovice, Malé Chrástany, Vlhavy)	B
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch.	
Podmíněně přípustné využití	
Z hlediska ochrany památkových hodnot území je podmíněně přípustná výstavba občanské vybavenosti (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), menší vodní plochy, parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, protipovodňová opatření, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnice III. třídy, místních a účelových komunikací, veřejná zeleň a veřejná prostranství.	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty ve vesnické památkové rezervaci je stanovena	

podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu VPR (např. historický venkovský dvorec), nepřekročí výšku stávající zástavby a nebudou v měřítku vytvářet neúměrnou hmotu a netradiční architektonické prvky.

Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Podmínkou pro realizaci staveb v navrhovaných zastavitelných plochách bude odkanalizování prostřednictvím centrální ČOV.

U navržené plochy B26a bude umožněna výstavba za splnění podmínky, že stavby budou umístěny severovýchodním směrem.

Realizace staveb pro bydlení na ploše B27 je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb ze stávajících ploch výroby a skladování.

Pro realizaci výstavby na ploše B36 je stanovena podmínka, že budou splněny hygienické limity hluku, pachu a aerosolů z ovzduší pocházejících ze stávající čistírny odpadních vod.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 700 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 700 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m).

Plochy bydlení	B41
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech (pouze jeden rodinný dům).	
Přípustné využití	
Výstavba 1 rodinného domu a funkce s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras místních a účelových komunikací, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet hlavních staveb na navržené ploše	maximálně 1 rodinný dům
Celková zastavěnost plochy včetně zpevněných ploch	maximálně 45 %
Velikost stavebních pozemků	dle vymezené plochy B41
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkrovní, maximální výška objektu 9,5 m (pozemek je svažité, v uličním štítu nesmí přesáhnout výšku okolní zástavby, tj. římsu u stěn a hřeben u střechy od rostlého terénu)
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová bez přesahu na štítové strany, krytina z pálených tašek cihlové barvy
Střecha - sklon	38 - 42°
Půdorys objektu	obdélníkový, poměr stran 1 : 1,7, šířka objektu max. 8 m, délka objektu 12 - 18 m
Další zpřísněné prvky regulace - sledují zejména zachování charakteru okolní zástavby.	Výška půdní nadezdívky maximálně 50 cm. Ve štítové zdi do ulice nebudou umístěna vrata ani dveřní otvory. Okenní otvory do ulice budou vertikální obdélníkové, dělené. Barevnost objektu bude ve světlých pastelových barvách. Materiálové pojetí, zděný objekt s vápennou omítkou. Uliční čára bude dodržena stejná jako u čp. 10. Před štítem nebude oplocení. Objekt bydlení bude umístěn v přední polovině pozemku. V zadní části mohou být umístěny pouze doplňkové stavby, včetně garáží a krytých parkovacích stání, půdorysně navazující na stavbu hlavní do výsledného tvaru „I“ nebo „L“. Veškeré doplňkové stavby budou materiálovým pojetím odpovídat stavbě hlavní. Budou mít rovněž sedlové střechy.

Plochy rekreace	R
Hlavní využití	
Rekreace.	
Přípustné využití	
Činnosti, děje a zařízení související s individuální rekreací, výstavba nových rekreačních objektů, zahrady, stavby související s vytvořením technického a sociálního zázemí (sociální zařízení), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací, veřejná zeleň, veřejná prostranství.	

Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty na samostatných pozemcích, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 35%, u plochy R38 max. 25%
Velikost stavebních pozemků	minimálně 400 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, u plochy R38 je max. výška budovy do hřebene 7 m
Typ střechy	u plochy R38 pouze sedlová střecha

Plochy rekreace - soukromá zeleň	Rz
Hlavní využití	
Pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
Přípustné využití	
Soukromé zahrady oplocené i neoplocené, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní spotřebu, prvky zahradní architektury (ploty, altány, pergoly, skleníky), rodinné bazény, přístřešky, nepodsklepené stavby pro uskladnění zahradního náčiní a zahradních potřeb do 16 m ² zastavěné plochy, sady, izolační a doplňující plochy zeleně, trvalé travní porosty, dřevinné porosty, menší vodní plochy, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat nájemní a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nahrazení stavby pro rekreaci stavbou pro bydlení a provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.	

Plochy občanského vybavení	OV
Hlavní využití	
Občanské vybavení.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nových objektů pro veřejné, správní, kulturní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska, církevní stavby, hřbitovy, zařízení pro tělovýchovu a sport apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná způsobem využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, ubytování, stravování, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí. Přípustné jsou rovněž sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací, menší vodní plochy, veřejná prostranství.	

Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy občanského vybavení, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb pro bydlení. Na plochách, které jsou soustředěny podél a v blízkosti silnic I. II. a III. tříd a jsou zatíženy hlukem, bude možné občanské vybavení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. Provozovny k úpravě a opravě motorových vozidel mohou být realizovány za podmínky minimální vzdálenosti 50 m od chráněných venkovních i vnitřních prostor staveb pro bydlení.	
Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí - chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 45% (90% u sportovních ploch)
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 500 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 45% plochy (90% u sportovních ploch).
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 2 nadzemní podlaží + podkrovní (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m).

Plochy občanského vybavení - sport	OS
Hlavní využití	
Hromadné provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nových objektů pro sportoviště a hřiště, dětské hřiště, střelnice, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety), nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací, menší vodní plochy, veřejná zeleň a veřejná prostranství.	
Nepřípustné využití	
Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí - chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady, čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné jsou zejména samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci, jakékoli činnosti a způsoby využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, popř. by bránily tomuto způsobu využití.	

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 90%
Velikost stavebních pozemků	dle stávající parcelace nebo minimálně 1000 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 90% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m).

Plochy výroby a skladování		VS
Hlavní využití		
Výroba a skladování včetně zemědělských staveb.		
Přípustné využití		
Výlučně podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba, přípustné je zřizovat sklady, skladové plochy a komunální provozovny, sběrný dvůr, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu, zařízení pro obchod a administrativu, parkovací a odstavná stání, nákupní zařízení, menší vodní plochy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, protipovodňová opatření, nezbytná technická a dopravní infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací, netradiční zdroje vytápění.		
Podmíněně přípustné využití		
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. Na ploše VS8 je umožněna výstavba za podmínky, že v záplavovém území Q₁₀₀ nebudou realizovány stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury. Realizace nové výstavby je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb. Služební byty v nezbytném rozsahu (nikoli RD) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.		
Nepřípustné využití		
Aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí. U objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásu hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně.		
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu	
Podmínky pro plošné využití území		
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo maximálně 75%	
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo minimálně 1000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m²; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75% plochy.	

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m).

Plochy veřejných prostranství	VP
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat chodníky, stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), menší vodní plochy, hřiště (maximálně 10x20m), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací, stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny plochy veřejných prostranství, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. V místě překryvu návrhů ploch veřejných prostranství s lokálními prvky ÚSES, je nutné provést taková opatření, aby nebyla narušena funkčnost daného prvku ÚSES.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	

Plochy technické infrastruktury	TI
Hlavní využití	
Technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
Umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. vodovod, kanalizace, ČOV, elektřina, plyn, spoje, radiokomunikace), stavby pro výrobu a skladování, sběrný dvůr, dopravní infrastruktura (parkovací stání vyvolaná využitím území), rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, ochranná a izolační zeleň, protipovodňová opatření.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace. Dále jsou nepřípustné veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).	

Plochy technické infrastruktury	TI-Ee37, TI-Ep10
Hlavní využití	
Technická infrastruktura - ZVN 400kV Kočín – Dasný a velmi vysokotlaký plynovod pro propojení tranzitních plynovodů.	
Přípustné využití	
Nezbytná dopravní infrastruktura zajišťující obsluhu území, silnice I/20, plochy ZPF a LPF, plochy vodní a vodohospodářské, plochy ÚSES. V místě překryvu koridorů pro záměr technické infrastruktury pro VTL plynovod a pro záměr dopravní infrastruktury silnici I/20, je nutné zajistit koordinaci obou záměrů.	
Podmíněně přípustné využití	
Umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, spoje, radiokomunikace), a protipovodňová opatření za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití. V místě překryvu záměrů koridorů technické infrastruktury s lokálními prvky ÚSES, je nutné provést taková opatření, aby nebyla narušena funkčnost daného prvku ÚSES.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou veškeré stavby, zařízení a činnosti, které by narušily, ztížily či neznemožnily hlavní využití. Na těchto plochách nelze umísťovat stavby podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití.	

Plochy dopravní infrastruktury	DI
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura.	
Přípustné využití	
Silnice, místní a účelové komunikace, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívky, protihluková opatření. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje, radiokomunikace) bezprostředně související s daným způsobem využití technické infrastruktury včetně záměrů koridorů z AZÚR.	
Podmíněně přípustné využití	
V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy dopravní infrastruktury, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

Plochy dopravní infrastruktury - D7/5	DI-D7/5
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura - silnice I/20, úsek Malovičky - Češnovice	
Přípustné využití	
Násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zastávky silniční dopravy, odpočívky, protihluková	

opatření. Záměru koridoru P-Ep10 z AZÚR. V místě překryvu koridorů pro záměr technické infrastruktury pro VTL plynovod a pro záměr dopravní infrastruktury silnici I/20, je nutné zajistit koordinaci obou záměrů.
Podmíněně přípustné využití
Silnice, místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů, stavby a zařízení technické vybavenosti (např. vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, spoje, radiokomunikace) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q ₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. V místě překryvu záměru D7/5 s lokálními prvky ÚSES, je nutné provést taková opatření, aby nebyla narušena funkčnost daného prvku ÚSES.
Nepřípustné využití
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.

Plochy dopravní infrastruktury - bydlení	Dlb
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura. Jsou to plochy stávající zástavby bydlení změněné na plochy dopravní infrastruktury.	
Přípustné využití	
Silnice, místní a účelové komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), protihluková opatření. Plochy určené pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje, radiokomunikace) bezprostředně související s daným způsobem využití technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
V lokalitě Nová Hospoda je umožněna údržba a oprava stávajících objektů. Údržba a opravy stávajících objektů si nesmí svým rozsahem vyžadovat stavební řízení a povolení.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

Plochy dopravní infrastruktury - občanského vybavení	Dlov
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura. Jsou to plochy stávající zástavby občanského vybavení změněné na plochy dopravní infrastruktury.	
Přípustné využití	
Silnice, místní a účelové komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), protihluková opatření. Plochy určené pro umístění staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje, radiokomunikace) bezprostředně související s daným způsobem využití technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
V lokalitě Nová Hospoda je umožněna údržba a oprava stávajících objektů. Údržba a opravy stávajících objektů si nesmí svým rozsahem vyžadovat stavební řízení a povolení.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení	

v rozporu s bezpečností v dopravě.

Plochy těžby nerostů - stav	TN
Hlavní využití	
Těžební činnost.	
Přípustné využití	
Rekultivace (např. zalesnění, zřízení vodních ploch), technická a dopravní infrastruktura.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou stavby pro bydlení, občanské vybavení, stavby pro rekreaci, výstavba mobilních domů a mobilních chatek a další provozy a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím území. Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona): - umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství a lesnictví.	

Plochy vodní a vodohospodářské	V
Hlavní využití	
Vodní toky a plochy.	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu, realizace ÚSES, doprovodná zeleň, břehové porosty. Je možno zřizovat přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky, výstavbu dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule, zřizovat pro rekreační vodní plochy mola a jiná sportovní zařízení.	
Podmíněně přípustné využití	
Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy vodní a vodohospodářské, nesmí být umisťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <u>Na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství; - stavby pro lesnictví; - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.	

Plochy lesní	L
Hlavní využití	
Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.	
Přípustné využití	
Činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, revitalizace	

toků, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule. Dále nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost a ochranu přírody (např. krmelce, posedy a oplocenky, obory), nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací.

Podmíněně přípustné využití

Realizace výstavby rozhlédn za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy lesní, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Nepřípustné využití

Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů.

Na těchto plochách nelze umísťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství;
- nelze realizovat těžbu nerostů;
- stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);
- oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor).

Plochy přírodní	P
Hlavní využití	
Plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.	
Přípustné využití	
Plochy přírodní zahrnují pozemky přírodních památek, významných krajinných prvků a pozemky biocenter. Přípustné je současné využití a využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
Podmíněně přípustné využití	
Nezbytně nutné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací, vodohospodářská zařízení, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků atd., při co nejmenším zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. Umísťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.	
<u>Na těchto plochách nelze umísťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u>	
- stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata a polní hnojiště); - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců); - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).	

Zpřesnění ploch přírodních dle podmínek ÚSES:

- nepřípustné jsou změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES a dále pak změny, které jsou v rozporu se způsobem využití těchto ploch v ÚSES, například zatravněnou plochu převést na intenzivní obdělávanou půdu;
- nepřípustné jsou jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich, rušivé činnosti jako je odvodňování pozemků.

Plochy zemědělské	Z
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto území změny způsobu využití dle katastrální vyhlášky, zřizovat a provozovat na těchto územích stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování tohoto a přilehlého území, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II. a III. třídy, místních a účelových komunikací, zřizování vodních nádrží a toků, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny. Dále je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
Podmíněně přípustné využití	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m ² . Stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500 m od ploch pro bydlení. Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF. Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy zemědělské, nesmí být umístovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q ₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <u>Na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší do 25 m² a polní hnojiště); - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců); - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty); - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb; - v záplavových územích je nepřípustná změna druhu pozemku na ornou půdu; - oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor a ekofare), nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.	

Plochy smíšené nezastavěného území	SN
Hlavní využití	
Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto území změny dle katastrální vyhlášky. Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), rovněž možné zřizování vodních ploch a zalesnění, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, dopravní a technickou infrastrukturu. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.	
Podmíněně přípustné využití	
Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m². Stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500 m od ploch pro bydlení. Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF. Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím, včetně odstavení mobilních domů. <u>Na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší než 25 m² a polní hnojiště); - stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců); - nelze realizovat těžbu nerostů; - stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem pro turisty); - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb; - oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí, (mimo obor a ekofare), nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.	

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES.

Biocentra
(jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných biocenter nebo neznemožňuje založení navrhovaných biocenter.

Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy trasy místních a účelových komunikací, vodohospodářská zařízení, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biocentra a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.

Biokoridory (jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů a přirozenou skladbu bioty, a které nenarušuje nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesnižuje aktuální míru ekologické stability současných biokoridorů a neznemožňuje založení navrhovaných biokoridorů.
Podmíněně přípustné využití
Nezbytně nutné stavby pro lesní hospodářství a liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací, vodohospodářská zařízení, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do biokoridoru a narušení jeho funkčnosti. Při umisťování liniových staveb upřednostňovat jejich příčné či nejkratší křížení s biokoridory, jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů a narušení funkčnosti biokoridoru. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.
Nepřípustné využití
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost biokoridorů, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.

Interakční prvek (jedná se o funkci překryvnou)
Hlavní využití
Posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
Přípustné využití
Trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky.

Podmíněné využití
Nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací, vodohospodářská zařízení, protierozní a protipovodňová opatření, revitalizace toků, stavby malých vodních nádrží atd. za splnění podmínky nejmenšího zásahu do interakčního prvku a narušení jeho funkčnosti.
Nepřípustné využití
Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich. Nepřípustné je zřizování a provozování zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Nepřípustné jsou činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny. Umísťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby je nutno provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

PLOCHY PRO PŘÍSTUP K VODNÍM TOKŮM

Podél významného vodního toku Bezdrevský potok bude zachován volný manipulační pruh v šířce 8 m od břehové hrany, u ostatních vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnic I., II., III. třída trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury, plochy občanského vybavení (jedná se o plochy stávající i navrhované) platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku.

ÚZEMÍ S MOŽNÝMI ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

Při stavebních aktivitách může dojít k porušení území s možnými archeologickými nálezy. V případě archeologických nálezů při stavební činnosti je nutné zajistit provedení záchranného archeologického průzkumu.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Hlavní stavby musí být nejméně 30 m od okraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být minimálně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. Samostatné umístění jednotlivých staveb ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa bude podléhat souhlasu orgánu státní správy.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP vymezuje plochy, kde jsou stanoveny limity pro zpracování územní studie. Ta má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ

Navržené koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizace záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim. Působnost ploch a koridorů navržené územním plánem je ukončena vydáním změny územního plánu v takovém rozsahu, jak ji změna řešila, popřípadě vydáním nového ÚP. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navraceny zemědělskému půdnímu fondu.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
D-D7/5	Návrh koridoru Silnice I/20 v úseku Malovičky - Češnovice	Lékařova Lhota, Sedlec u ČB, Plástovice
D-1	Navržená místní komunikace propojující sídla Plástovice a Sedlecký Dvůr	Sedlec u ČB, Plástovice
D-2	Nové napojení silnice II/122 na navrženou plochu DI-D7/5	Lékařova Lhota
D-3	Nové napojení silnice II/122 na navrženou plochu DI-D7/5	Lékařova Lhota
D-4	Návrh protihlukové zdi	Sedlec u ČB
D-5	Nové napojení silnic III. třídy na navrženou plochu DI-D7/5	Plástovice

Technická infrastruktura - zásobování plynem

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
P-Ep10	Návrh koridoru velmi vysokotlakého plynovodu pro propojení tranzitních plynovodů	Lékařova Lhota

Technická infrastruktura - elektroenergetika

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
E-Ee37	Návrh koridoru ZVN 400 kV Kočín - Dasný	Vihlavy, Malé Chrástany

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Založení prvků ÚSES

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
LBK368	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Hlavatecký les	Vihlavy
LBK371a	Lokální biokoridor nefunkční - Mahoušský potok	Vihlavy
LBK371b	Lokální biokoridor nefunkční - Pištínský potok	Vihlavy
LBK373	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Stoka	Plástovice, Sedlec u ČB
LBK375	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Štičí rybník - Volešek	Plástovice
LBK377	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Volešek - východní břeh	Plástovice
LBK382	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Medenice	Malé Chrástřany
LBK383	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Chrástřanský ryb. - Močidla	Malé Chrástřany, Vihlavy

Protipovodňová opatření

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
PPO-1	Stavební úpravy vtoku náhonu do zatrubněné části na severozápadním okraji obce Sedlec	Sedlec u Českých Budějovic
PPO-2	Ochranný průleh a příkop s propustkem přes silnici I. třídy na jihovýchodním okraji obce Sedlec	Sedlec u Českých Budějovic, Plástovice

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

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 popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

V ÚP Sedlec nejsou vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Dle zásad územního rozvoje prochází přes řešené území koridor nadmístního významu vymezený jako územní rezerva VTL plynovodu spojujícího obce Netolice - Zliv.

Navržený koridor nadmístního významu (územní rezerva) je vymezen jako ochrana území pro výstavbu VTL plynovodu. Konkrétní umístění této plochy bude řešeno projektovou dokumentací k územnímu řízení až po vydání změny ÚP řešící danou územní rezervu. Do doby než se uskuteční realizace záměru, bude ponechán stávající způsob využití původních ploch.

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

ÚP Sedlec vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod.

Územní studie bude zpracována v souladu s § 7 vyhl. 501/2006 Sb., kde pro každé 2 hektary zastavitelné plochy se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

1. ÚS = plochy B16, B19, VP17, VP20 (plochy bydlení a veřejných prostranství) - v jižní části sídla Sedlec.

2. ÚS = plocha B31 (plocha bydlení) - v severovýchodní části sídla Vihlavy.

3. ÚS = plochy B34 a VP33 (plochy bydlení a veřejných prostranství) - v jihozápadní části sídla Vihlavy.

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do 6 let od nabytí právní moci této územně plánovací dokumentace.

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním 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 stanoví přiměřené lhůty pro jeho vydání

ÚP Sedlec vymezuje plochy B25a, B26a, B40a, u kterých je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

Zadání regulačního plánu

pro plochu bydlení B25a řešené v k.ú. Plástovice

❖ Vymezení řešené území:

Území řešené regulačním plánem (1.RP) je vymezeno v grafické části ÚP Sedlec. Plocha bydlení (B25a) se nachází se v severozápadní části sídla Plástovice a navazuje na stávající zástavbu.



❖ Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

Regulační plán v řešené ploše bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Pozemky budou vymezeny jako plochy dopravní a technické infrastruktury v rozsahu místní komunikace a ploch bydlení. Pozemky budou vymezeny na základě katastrální mapy a v případě potřeby budou geometricky zaměřeny do potřebné podrobnosti. Bude stanoveno vedení páteřní komunikace obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu, kdy tato komunikace bude řazena do ploch dopravní infrastruktury.

❖ Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky určující způsob využití pozemků: plošné uspořádání (maximální plocha zastavění pozemku - zastavitelné území, stavební čára); prostorové uspořádání (podlažnost, výšku zástavby, omezení tvaru střechy, poloha hřebene střechy, garážování, vzdálenosti a polohy staveb respektující historické dominanty obce), architektonické uspořádání (vjezd a vstup do objektu). Prostorové uspořádání bude respektovat stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zpracované ÚP Sedlec, které budou tímto regulačním plánem upřesněny do měřítka 1 : 1000.

❖ Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Požadavky budou stanoveny v rozsahu podrobných podmínek ochrany území vč. řešení podmínek ochrany krajinného rázu (tzn., budou stanoveny výšky staveb, tvar střechy, max. půdorysné obrysy staveb, uliční čáry).

Ochrana kulturních a přírodních hodnot:

- při navrhování urbanistické a hmotové struktury zohlednit charakter okolní zástavby typické pro tuto lokalitu;
- z hlediska obecné ochrany je nutno v maximální míře chránit vzrostlou zeleň;

- nepřípustné jsou stavby zatěžující životní prostředí;

❖ **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. pro regulační plán, tedy v měřítku 1 : 1000. Bude stanoveno vedení komunikací obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu ploch B25, kdy tyto komunikace budou řazeny do ploch dopravní infrastruktury. Dále budou stanoveny vodovodní řady včetně přípojek jednotlivých objektů, kanalizační řady včetně přípojek, bude stanoveno napojení na elektrickou energii prostřednictvím kabelového vedení NN ze stávajících, příp. nově vybudovaných trafostanic, další vedení technické infrastruktury (sdělovací kabely, apod.).

Požadavky na dopravu:

- lokalita bude dopravně napojena z místní komunikace;
- nově navrhované komunikace budou splňovat požadavky vyplývající z platných právních předpisů (rozhledové poměry, šířky komunikací a chodníků, odvodnění komunikací, zohlednit vyhlášku 398/2009 Sb., apod.);
- doprava v klidu (parkování, odstavná stání a garáže) - řešit s ohledem na nedostatek parkovacích míst v rámci vlastní stavby.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem;
- bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií a plynem, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů);
- lokalita bude napojena na stávající systém obce vodovodními řady a stávající kanalizační systém včetně přípojek na jednotlivé stavební parcely.

❖ **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:**

Regulační plán nebude vymezovat veřejně prospěšné stavby, vyjma staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud to bude nezbytné.

❖ **Požadavky na asanace:**

Nepředpokládají se.

❖ **Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):**

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

- z hlediska územně analytických podkladů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

- řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin.

❖ **Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:**

Výčet územních rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, bude podrobněji posouzen v průběhu projednávání regulačního plánu. Předpokládá se územní rozhodnutí:

- o umístění primární dopravní a technické infrastruktury včetně napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- o změně využití území;
- o dělení a scelování pozemků.

❖ **Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují:**

Pořizovatel nepředpokládá nutnost posouzení, nejsou navrhovány žádné záměry vyžadující si zpracování dokumentace EIA.

❖ **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:**

Uzavření plánovací smlouvy nebo dohody o parcelaci není podmínkou pro řešení návrhu regulačního plánu, ale tato podmínka může být doplněna v průběhu pořizování tohoto RP.

❖ **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**

- obsah návrhu regulačního plánu vč. jeho odůvodnění bude strukturováno přesně dle požadavků přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, grafická část bude zpracována v měřítku 1 : 1000 s výjimkou širších vztahů.
- minimální rozsah výkresů se stanovuje takto:
 - hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - výkres pořadí změn v území (etapizace) - pokud bude potřebný,
 - koordinační výkres,
 - výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu,
- výkresová část dokumentace návrhu regulačního plánu bude odevzdána v prostředí softwaru AutoCAD, MicroStation nebo ArcGIS,
- v případě tvorby výkresů regulačního plánu v systémech AutoCAD, MicroStation, apod., budou odevzdány i tyto výkresy v datových formátech (DWG, DGN, apod.), s řádným odlišením hladin, vč. popisu jednotlivých souborů a hladin,
- výkresová i textová část dokumentace regulačního plánu bude předána ve 4 kompletních vyhotoveních,
- všechny výkresy a jejich obsah bude usazen v geografickém systému S-JTSK Křovák East-North, Balt po vyrovnání, a to u všech zpracovaných výkresů, textová část bude odevzdána ve formátu DOC a dále ve formátu PDF v kompletní podobě.

Zadání regulačního plánu

pro plochu bydlení B26a řešené v k.ú. Plástovice

❖ Vymezení řešené území:

Území řešené regulačním plánem (2.RP) je vymezeno v grafické části ÚP Sedlec. Plocha bydlení (B26a) se nachází v západní části sídla Plástovice a navazuje na stávající zástavbu.



❖ Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

Regulační plán v řešené ploše bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Pozemky budou vymezeny jako plochy dopravní a technické infrastruktury v rozsahu místní komunikace a ploch bydlení. Pozemky budou vymezeny na základě katastrální mapy a v případě potřeby budou geometricky zaměřeny do potřebné podrobnosti. Bude stanoveno vedení páteřní komunikace obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu, kdy tato komunikace bude řazena do ploch dopravní infrastruktury.

❖ Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky určující způsob využití pozemků: plošné uspořádání (maximální plocha zastavění pozemku - zastavitelné území, stavební čára); prostorové uspořádání (podlažnost, výšku zástavby, omezení tvaru střechy, poloha hřebene střechy, garážování, vzdálenosti a polohy staveb respektující historické dominanty obce), architektonické uspořádání (vjezd a vstup do objektu). Prostorové uspořádání bude respektovat stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zpracované ÚP Sedlec, které budou tímto regulačním plánem upřesněny do měřítka 1 : 1000.

❖ Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Požadavky budou stanoveny v rozsahu podrobných podmínek ochrany území vč. řešení podmínek ochrany krajinného rázu (tzn., budou stanoveny výšky staveb, tvar střechy, max. půdorysné obrysy staveb, uliční čáry).

Ochrana kulturních a přírodních hodnot:

- při navrhování urbanistické a hmotové struktury zohlednit charakter okolní zástavby typické pro tuto lokalitu;
- z hlediska obecné ochrany je nutno v maximální míře chránit vzrostlou zeleň;

- nepřípustné jsou stavby zatěžující životní prostředí;

❖ **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. pro regulační plán, tedy v měřítku 1 : 1000. Bude stanoveno vedení komunikací obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu ploch B26a, kdy tyto komunikace budou řazeny do ploch dopravní infrastruktury. Dále budou stanoveny vodovodní řady vč. přípojek jednotlivých objektů, kanalizační řady vč. přípojek, bude stanoveno napojení na elektrickou energii prostřednictvím kabelového vedení NN ze stávajících, příp. nově vybudovaných trafostanic, další vedení technické infrastruktury (sdělovací kabely, apod.).

Požadavky na dopravu:

- lokalita bude dopravně napojena z místní komunikace;
- nově navrhované komunikace budou splňovat požadavky vyplývající z platných právních předpisů (rozhledové poměry, šířky komunikací a chodníků, odvodnění komunikací, zohlednit vyhlášku 398/2009 Sb., apod.);
- doprava v klidu (parkování, odstavná stání a garáže) řešit s ohledem na nedostatek parkovacích míst v rámci vlastní stavby.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem;
- bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií a plynem, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů);
- lokalita bude napojena na stávající systém obce vodovodními řady a stávající kanalizační systém včetně přípojek na jednotlivé stavební parcely.

❖ **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:**

Regulační plán nebude vymezovat veřejně prospěšné stavby, vyjma staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud to bude nezbytné.

❖ **Požadavky na asanace:**

Nepředpokládají se.

❖ **Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):**

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

- z hlediska územně analytických podkladů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

- řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin.

❖ **Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:**

Výčet územních rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, bude podrobněji posouzen v průběhu projednávání regulačního plánu. Předpokládá se územní rozhodnutí:

- o umístění primární dopravní a technické infrastruktury včetně napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- o změně využití území;
- o dělení a scelování pozemků.

❖ **Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují:**

Pořizovatel nepředpokládá nutnost posouzení, nejsou navrhovány žádné záměry vyžadující si zpracování dokumentace EIA.

❖ **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:**

Uzavření plánovací smlouvy nebo dohody o parcelaci není podmínkou pro řešení návrhu regulačního plánu, ale tato podmínka může být doplněna v průběhu pořizování tohoto RP.

❖ **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**

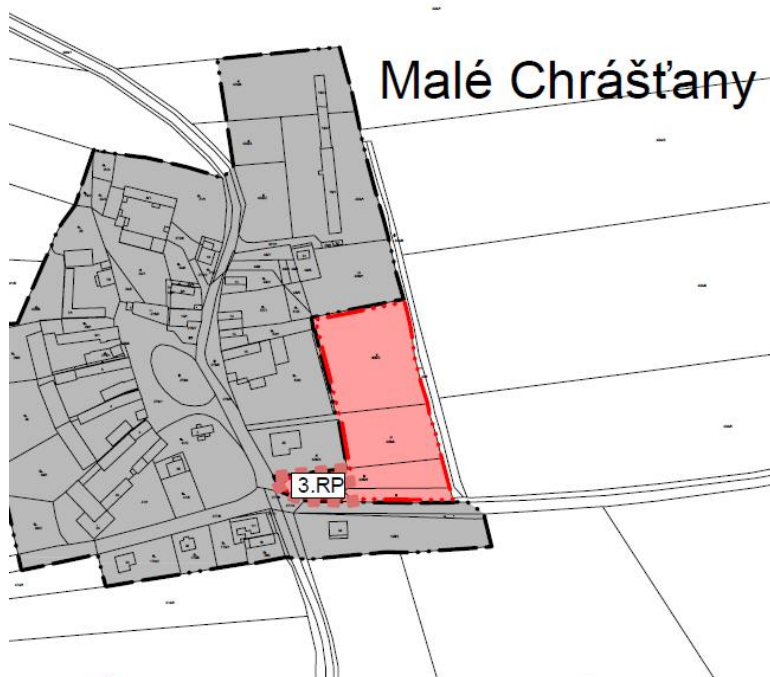
- obsah návrhu regulačního plánu vč. jeho odůvodnění bude strukturováno přesně dle požadavků přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, grafická část bude zpracována v měřítku 1 : 1000 s výjimkou širších vztahů.
- minimální rozsah výkresů se stanovuje takto:
 - hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - výkres pořadí změn v území (etapizace) - pokud bude potřebný,
 - koordinační výkres,
 - výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu,
- výkresová část dokumentace návrhu regulačního plánu bude odevzdána v prostředí softwaru AutoCAD, MicroStation nebo ArcGIS,
- v případě tvorby výkresů regulačního plánu v systémech AutoCAD, MicroStation, apod., budou odevzdány i tyto výkresy v datových formátech (DWG, DGN, apod.), s řádným odlišením hladin, vč. popisu jednotlivých souborů a hladin,
- výkresová i textová část dokumentace regulačního plánu bude předána ve 4 kompletních vyhotoveních,
- všechny výkresy a jejich obsah bude usazen v geografickém systému S-JTSK Křovák East-North, Balt po vyrovnání, a to u všech zpracovaných výkresů. Textová část bude odevzdána ve formátu DOC a dále ve formátu PDF v kompletní podobě.

Zadání regulačního plánu

pro plochu bydlení **B40a** řešené v k.ú. Malé Chrášťany

❖ Vymezení řešené území:

Území řešené regulačním plánem (3.RP) je vymezeno v grafické části ÚP Sedlec. Plocha bydlení (B40a) se nachází se v jihovýchodní části sídla Malé Chrášťany a navazuje na stávající zástavbu.



❖ Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

Regulační plán v řešené ploše bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorového uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Pozemky budou vymezeny jako plochy dopravní a technické infrastruktury v rozsahu místní komunikace a ploch bydlení. Pozemky budou vymezeny na základě katastrální mapy a v případě potřeby budou geometricky zaměřeny do potřebné podrobnosti. Bude stanoveno vedení páteřní komunikace obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu, kdy tato komunikace bude řazena do ploch dopravní infrastruktury.

❖ Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky určující způsob využití pozemků: plošné uspořádání (maximální plocha zastavění pozemku - zastavitelné území, stavební čára); prostorové uspořádání (podlažnost, výšku zástavby, omezení tvaru střechy, poloha hřebene střechy, garážování, vzdálenosti a polohy staveb respektující historické dominanty obce), architektonické uspořádání (vjezd a vstup do objektu). Prostorové uspořádání bude respektovat stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zpracované ÚP Sedlec, které budou tímto regulačním plánem upřesněny do měřítka 1 : 1000.

❖ Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Požadavky budou stanoveny v rozsahu podrobných podmínek ochrany území vč. řešení podmínek ochrany krajinného rázu (tzn., budou stanoveny výšky staveb, tvar střechy, max. půdorysné obrysy staveb, uliční čáry).

Ochrana kulturních a přírodních hodnot:

- při navrhování urbanistické a hmotové struktury zohlednit charakter okolní zástavby typické pro tuto lokalitu;
- z hlediska obecné ochrany je nutno v maximální míře chránit vzrostlou zeleň;
- nepřípustné jsou stavby zatěžující životní prostředí;

Ochrana před zvýšenou hygienickou zátěží

- realizace staveb pro bydlení na pozemcích, které sousedí se zdrojem hluku (silnice III. třídy), je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

❖ **Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. pro regulační plán, tedy v měřítku 1 : 1000. Bude stanoveno vedení komunikací obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu ploch B40a, kdy tyto komunikace budou řazeny do ploch dopravní infrastruktury. Dále budou stanoveny vodovodní řady vč. přípojek jednotlivých objektů, kanalizační řady vč. přípojek, bude stanoveno napojení na elektrickou energii prostřednictvím kabelového vedení NN ze stávajících, příp. nově vybudovaných trafostanic, další vedení technické infrastruktury (sdělovací kabely, apod.).

Požadavky na dopravu:

- lokalita bude dopravně napojena z místní komunikace;
- nově navrhované komunikace budou splňovat požadavky vyplývající z platných právních předpisů (rozhledové poměry, šířky komunikací a chodníků, odvodnění komunikací, zohlednit vyhlášku 398/2009 Sb., apod.).
- doprava v klidu (parkování, odstavná stání a garáže) řešit s ohledem na nedostatek parkovacích míst v rámci vlastní stavby;
- v případě zasažení ploch bydlení v lokalitě B40a negativním vlivem z hlediska chráněného venkovního prostoru staveb a vnitřních prostor staveb z hlediska ochrany před zvýšenou hygienickou zátěží (hlukem), budou v RP navržena i potřebná technická opatření, která však budou hrazena na náklady investora budoucí výstavby RD.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:

- regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem;
- bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií a plynem, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů);
- lokalita bude napojena na stávající systém obce vodovodními řady a stávající kanalizační systém včetně přípojek na jednotlivé stavební parcely.

❖ **Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:**

Regulační plán nebude vymezovat veřejně prospěšné stavby, vyjma staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud to bude nezbytné.

❖ **Požadavky na asanace:**

Nepředpokládají se.

❖ **Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):**

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

- z hlediska územně analytických podkladů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

- řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin.

❖ **Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:**

Výčet územních rozhodnutí, která bude regulační plán nahrazovat, bude podrobněji posouzen v průběhu projednávání regulačního plánu. Předpokládá se územní rozhodnutí:

- o umístění primární dopravní a technické infrastruktury včetně napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- o změně využití území;
- o dělení a scelování pozemků.

❖ **Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují:**

Pořizovatel nepředpokládá nutnost posouzení, nejsou navrhovány žádné záměry vyžadující si zpracování dokumentace EIA.

❖ **Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:**

Uzavření plánovací smlouvy nebo dohody o parcelaci není podmínkou pro řešení návrhu regulačního plánu, ale tato podmínka může být doplněna v průběhu pořizování tohoto RP.

❖ **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:**

- obsah návrhu regulačního plánu vč. jeho odůvodnění bude strukturováno přesně dle požadavků přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, grafická část bude zpracována v měřítku 1 : 1000 s výjimkou širších vztahů.
- minimální rozsah výkresů se stanovuje takto:
 - hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - výkres pořadí změn v území (etapizace) - pokud bude potřebný,
 - koordinační výkres,
 - výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu,
- výkresová část dokumentace návrhu regulačního plánu bude odevzdána v prostředí softwaru AutoCAD, MicroStation nebo ArcGIS,
- v případě tvorby výkresů regulačního plánu v systémech AutoCAD, MicroStation, apod., budou odevzdány i tyto výkresy v datových formátech (DWG, DGN, apod.), s řádným odlišením hladin, vč. popisu jednotlivých souborů a hladin,
- výkresová i textová část dokumentace regulačního plánu bude předána ve 4 kompletních vyhotoveních,

- všechny výkresy a jejich obsah bude usazen v geografickém systému S-JTSK Křovák East-North, Balt po vyrovnání, a to u všech zpracovaných výkresů, textová část bude odevzdána ve formátu DOC a dále ve formátu PDF v kompletní podobě.

m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

ÚP řeší návrh ploch bydlení v I. a II. etapě. Zahájení výstavby v navržených lokalitách v I. etapě bude uskutečněno teprve po předchozí realizaci jednotlivých sítí technické infrastruktury, komunikací apod., výstavba na ploše pro bydlení ve II. etapě bude uskutečněna po zastavění alespoň 50 % plochy B19.

Plocha výstavby II. etapy:

B22plochy bydlení - v jihovýchodní části sídla Sedlec, navazující na zastavitelnou plochu B21.

n) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace ÚP Sedlec obsahuje v originálním vyhotovení 22 listů tohoto opatření obecné povahy.
2. Grafická část ÚP Sedlec je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

SEZNAM PŘÍLOH:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 1 ÚP Sedlec je v souladu s § 165 odst. 1 stavebního zákona uložena u obce Sedlec, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřena záznamem o účinnosti a poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané Změně č. 1 ÚP Sedlec a místech, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. 2 stavebního zákona uveřejněny na webových stránkách obce Sedlec - www.sedlec.eu.

.....
Ing. Jaroslav Houba v. r.
starosta obce

.....
Stanislav Šindelář v. r.
místostarosta obce