



## ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

# Sedlec

## ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI

Datum: Červen 2025

Paré číslo: **1**

*konečný návrh*



.....  
Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	29. 7. 2025
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 4 vydal:
OBECNÍ ÚŘAD SEDLEC	ZASTUPITELSTVO OBCE SEDLEC
Ing. arch. JINDŘIŠKA KUPCOVÁ Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:



## OBSAH

<b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>5</b>
<b>a) postup pořízení územního plánu.....</b>	<b>5</b>
<b>b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona .....</b>	<b>5</b>
<b>c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....</b>	<b>6</b>
<b>d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....</b>	<b>7</b>
d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR .....	7
d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem.....	7
d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	7
d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice.....	9
d.5 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.....	9
<b>e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny .....</b>	<b>9</b>
<b>f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....</b>	<b>9</b>
<b>g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>10</b>
<b>h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí .....</b>	<b>10</b>
<b>i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....</b>	<b>10</b>
i.1 odůvodnění urbanistické koncepce.....	10
i.2 odůvodnění vstupních limitů využití území .....	11
i.3 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území .....	11
i.4 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	11
<b>j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....</b>	<b>12</b>
<b>k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>	<b>12</b>
<b>l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....</b>	<b>13</b>
<b>m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....</b>	<b>13</b>
m.1 zemědělský půdní fond .....	13
m.2 pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	17
<b>n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění .....</b>	<b>17</b>
<b>o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem .....</b>	<b>17</b>



# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

NÁVRHOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) JE SAMOSTATNOU PŘÍLOHOU Č. 1 ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚP.

## a) postup pořízení územního plánu

Předkládaný návrh Změny č. 4 ÚP Sedlec je výsledkem procesu projednávání Návrhu změny č. 4 ÚP Sedlec s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 4 ÚP Sedlec dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky z procesu projednání.

Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 111 odst. 1 s odkazem na § 89 odst. 1 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoviska orgánu ochrany přírody a krajského úřadu, ze kterých nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. KUJCK 120541/2024 ze dne 10.10.2024.

O pořízení Změny č. 4 ÚP Sedlec dle ust. § 109 – 111 stavebního zákona, rozhodlo Zastupitelstvo obce Sedlec svým usnesením č. 15 ze dne 15. 10. 2024. Pověřeným zastupitelem ve věci pořízení Změny č. 4 ÚP Sedlec je pan starosta Stanislav Šindelář.

Zastupitelstvo obce na základě ust. § 46 odst. 1 stavebního zákona pověřilo pořizováním Změny č. 4 ÚP Sedlec Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, České Budějovice zastoupeného Ing. arch. Jaroslavem Daňkem s oprávněnou osobou paní Ing. arch. Jindřišku Kupcovou vlastníci osvědčení ke způsobilosti pořizování, jako zástupce pořizovatele.

Projektantem Změny č. 4 ÚP Sedlec je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 279.

Na základě schváleného Zadání změny zajistil pořizovatel pro obec zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Sedlec.

Oznámení o konání sloučeného **veřejného projednání** návrhu opatření obecné povahy Změny č. 4 ÚP Sedlec bylo vyvěšeno na úřední desce obce 13. 4. 2025. Oznámení o konání sloučeného **společného jednání** návrhu opatření obecné povahy Změny č. 4 ÚP Sedlec bylo rozesláno dotčeným orgánům, obcím a organizacím dne 14. 10. 2025. Sloučené **společné jednání** a **veřejné projednání** se konalo 14. 5. 2025 v 13:00 v budově obecního úřadu.

Stanoviska a připomínky obdržené při společném jednání a veřejném projednání a v následné zákonné lhůtě byly pořizovatelem vyhodnocené ve spolupráci s pověřeným zastupitelem. Celkem bylo uplatněno 8 stanovisek a 1 vyjádření oprávněného investora, žádná připomínka.

Stanoviska byla souhlasná, souhlasná s podmínkami na požadavek na nepodstatnou úpravu dokumentace. Stanovisko (Ministerstvo kultury) bylo nesouhlasné s plochou Z.22. Nesouhlasnému stanovisku bylo vyhověno a plocha byla z návrhu Změny č. 4 vypuštěna a bude nadále posuzována samostatnou změnou č. 5 ÚP.

Dokumentace byla následně předána k **posouzení Krajskému úřadu** – Jihočeský kraj, odbor územního plánování a krajský stavení úřad. Posouzení bylo krajským úřadem vydáno dne 17. 6. 2025 pod č.j. KUJCK 73239/2025.

Změna byla vydána zastupitelstvem obce usnesením č. 10/03/2025 dne 24. 6. 2025 v souladu s § 104 odst. 2 stavebního zákona. Dne 14. 7. 2025 byla vyvěšena veřejná vyhláška – oznámení o vydání Změny č. 4 ÚP Sedlec formou opatření obecné povahy a 29. 7. 2025 nabyla změna účinnosti.

## b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona

Návrh Změny č. 4 ÚP Sedlec je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Navržené řešení nemá negativní vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. S ohledem na předmět řešení nemá změna č. 4 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.

Změna č. 4 ÚP Sedlec je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 38 stavebního zákona a taktéž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 39 stavebního zákona, neboť respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Sedlec:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce,
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce - respektuje stávající trasy technické infrastruktury,
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je řešení v souladu - respektuje sídelní ráz,
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

### **c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

#### **1) Ministerstvo kultury:**

**Nesouhlasíme s vymezením** části zastavitelné plochy Z.22 BV – Bydlení venkovské v k.ú. Malé Chrášťany.

**Nesouhlasíme s odůvodněním** vymezení části zastavitelné plochy Z.22 BV: „Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch“.

V rámci území dotčené návrhem ÚP Sedlec se nalézají:

- 1) Památková rezervace se souborem lidové architektury Malé Chrášťany
- 2) Památková rezervace se souborem lidové architektury Plástovice
- 3) Nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR
- 4) Archeologické nálezy

#### **Vyhodnocení:**

Předmětná lokalita bude z řešení změny č. 4 vypuštěna a bude nadále posuzována samostatnou změnou č. 5 ÚP.

#### **Odůvodnění:**

Předmětná lokalita bude předmětem samostatného řešení Změny ÚP a případných dohod. Rozdělení změny č. 4 na Změnu č. 4 a Změnu č. 5 je provedena z důvodu neprodłużování procesu pořízení většiny lokalit. Ostatní lokality jsou kladně vyhodnoceny a může se tedy pokračovat v pořizování Změny č. 4.

Pro předmětnou lokalitu Z.22 budou doplněny nezbytné podklady a následně bude provedeno dohodovací jednání s dotčeným orgánem.

#### **2) Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru:**

##### **Souhlasné stanovisko s podmínkami:**

V rámci právního vztahu je třeba doplnit do koordinační situace následující textové poznámky ohledně vymezených území Ministerstva obrany:

- Celé správní území obce se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení MO
- Celé správní území obce se nachází ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách MO
- Celé správní území obce je posuzováno z hlediska vyjmenovaných druhů staveb

#### **Vyhodnocení:**

V grafické části bude provedena úprava přesně dle požadavku dotčeného orgánu.

## d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

### d.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (*dále jen „APÚR“*), se správní území obce Sedlec nachází v rozvojové oblasti **OB10** - Rozvojové oblasti České Budějovice, ve specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Na správní území obce nově zasahují také specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad návrhu změny č. 4 s ním nebyl krajským úřadem posuzován.

Území je dále dle APÚR dotčeno koridorem konvenční železniční dopravy **ŽD16**, koridorem kapacitní komunikace **SD21** a koridorem pro dvojitě vedení 400 kV **E20**. Změna č. 4 do vymezených koridorů nezasahuje, vyjma plochy Z.24, která zasahuje do koridoru pro dvojitě vedení 400 kV.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou naplněny již současně platným územním plánem. Změna č. 4 tyto republikové priority respektuje. Pro změnu č. 4 žádné další požadavky dle APÚR nevyplývají.

**Řešení Změny č. 4 ÚP Sedlec je zpracováno v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací.**

### d.2 vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Z Územního rozvojového plánu (*dále jen „ÚRP“*) se území obce Sedlec týká následující:

#### **Vymezení záměrů dopravní infrastruktury - silniční doprava - viz kap. I.1.a.1.1. ÚRP**

Řešeným územím prochází Koridor kapacitní komunikace DS21 úsek D4 (Nová Hospoda) - Písek-Vodňany - České Budějovice.

#### **Technická infrastruktura - elektroenergetika - viz kap. I.1.a.2.1. ÚRP**

Řešeným územím prochází Koridory pro dvojitě vedení 400 kV Kočín-Dasný TE20.

#### **Vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability - Nadregionální biokoridory - viz kap. I.1.b.2. ÚRP**

##### **Nadregionální biokoridory (včetně vložených regionálních biocenter)**

Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor NRBK37-26-52 Řežabinec (37) - NRBK (26-52).

První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28. 8. 2024, avšak dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k faktu, že tento dokument prozatím nebyl zveřejněn, jeho soulad se změnou č. 4 není posuzován.

### d.3 vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (*dále jen „AZÚR“*) vyplývá pro území řešené Změnou č. 4 ÚP Sedlec následující:

#### **Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje - viz kap. a) AZÚR**

Změna č. 4 stanovené priority územního plánování kraje respektuje.

**Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) - viz kap. b) AZÚR**

Správní území obce Sedlec se nachází v Rozvojové ose Severozápadní - Plzeňské N-OS2.

Změna č. 4 vymezenou rozvojovou osu respektuje.

**Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu - viz kap. c) AZÚR**

Na území je AZÚR upřesněna specifická oblast republikového významu **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, která zahrnuje do svého území oblasti, v nichž je potřeba řešit problém sucha způsobený nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody a v nichž je vyšší riziko stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.

Změna č. 4 specifickou oblast SOB9 respektuje.

**Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno - viz kap. d) AZÚR**

Upřesnění ploch a koridorů dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu

Převedení dopravního zatížení mezi Plzeňským krajem, Jihočeským krajem a Krajem Vysočina - na území Jihočeského kraje jsou sledovány dvě samostatné trasy převedení dopravního zatížení mezi zmiňovanými kraji zejména pomocí vymezení přeložek nebo obchvatů stávajících komunikací.

Území obce Sedlec se týká trasa A - **D89/3**, úsek Malovičky – Češnovice, návrh nové trasy silnice.

Změna č. 4 do dopravního koridoru nezasahuje.

Vymezení ploch a koridorů nadmístního významu v oblasti elektroenergetiky

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje vymezují záměr vedení ZVN 400 kV Kočín - Dasný **Ee37**.

Změna č. 4 do koridoru zasahuje návrhem plochy Z.24. S ohledem na skutečnost, že koridor je vymezen jako překryvný nad plochami s rozdílným způsobem využití, bylo možno takto změnit současné využití předmětné plochy, nicméně dle koncepce vyjádřené v ÚP Sedlec a principu vymezení překryvného koridoru je využití této plochy je jím limitováno (tzn. před využitím ploch, s nimiž je v překryvu, má přednost).

Vymezení územního systému ekologické stability

Do severovýchodní části správního území obce Sedlec zasahuje **nadregionální biokoridor 119** Řežabinec - K118.

Řešení změny č. 4 do vymezeného prvku ÚSES nezasahuje.

**Vymezení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Krajina území řešená změnou č. 4 je dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje klasifikována jako **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** (vyšší podíl zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny).

Změna č. 4 ÚP Sedlec respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání vymezených cílových charakteristik krajiny.

**Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury - viz kap. h) AZÚR**

Pro Změnu č. 4 ÚP Sedlec nevyplývají žádné úkoly stanovené v kap. h) AZÚR. Řešení změny č. 4 ÚP Sedlec nezasahuje do záplavového území.

**Změna č. 4 ÚP Sedlec je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací.**

#### **d.4 vyhodnocení souladu s Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice**

Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice prověřila oblast s vazbou na metropoli – České Budějovice a definovala základní koncepční směry a vize pro další rozvoj v krátkodobém i dlouhodobém horizontu. Ke dni 7. 10. 2024 byla schválena možnost jejího využití jako odborného podkladu pro územně plánovací činnost.

Obec Sedlec se nachází dle Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice na území pro integrované teritoriální investice (ITI).

Na území obce se vztahují regulativní opatření pro segment KM.16 (krajinná mozaika). Změna č. 4 ÚP Sedlec se nedotýká rozvojového, přírodního, rekreačního potenciálu území ani urbanistické koncepce a není v rozporu s regulativními opatřeními pro krajinnou mozaiku.

#### **d.5 vyhodnocení souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje**

Území řešené změnou č. 4 dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (*dále jen „ÚSK JČK“*) zasahuje do krajinné oblasti č. 05 - Netolické a č. 18 - Vodňanské.

Na území řešeném změnou č. 4 jsou dále v rámci výše uvedených krajinných oblastí dle ÚSK JČK vymezeny krajinné typy:

- Rovinatý až plochý zemědělsko-lesní krajinný typ (08)
- Rovinatý až mírně zvlněný rybniční krajinný typ (11)
- Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský krajinný typ (13)

**Změna č. 4 ÚP Sedlec nemění koncepci schváleného ÚP Sedlec a není v rozporu s principy stanovenými pro dosažení cílové kvality krajiny pro uvedené krajinné oblasti a krajinné typy.**

#### **e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

Změna je vypracována v souladu se zadáním Změny č. 4 územního plánu Sedlec schváleným zastupitelstvem obce dne 15. 10. 2024 - zápis č. 05/2024.

Požadavky na změnu územního plánu dle zadání:

- **Požadavek č. 1** - změna způsobu využití z plochy zemědělské na plochu bydlení na parc. č. 407/7 a 407/8, k.ú. malé Chrástřany; bylo vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení venkovské Z.24, část parc. č. 407/8 je vymezena pro zeleň zahradní a sadovou, jelikož zasahuje do koridoru CNZ.Ee37 a do stávajícího el. vedení 110 kV.
- **Požadavek č. 2** - změna způsobu využití z plochy výroby a skladování (VS) parc. č. 406/1, k.ú. Malé Chrástřany, na plochu pro bydlení; jelikož tato plocha bude dále předmětem dohodovacího jednání a s ním spojeného opakovaného veřejného projednání, bylo ve fázi po veřejném projednání požádáno z časových důvodů o přesunutí této lokality do další změny.
- **Požadavek č. 3** - změna způsobu využití z plochy výroby a skladování (VS6) parc. č. 72/6 a 72/11, k.ú. Lékařova Lhota, na plochu pro bydlení; vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení venkovské, součástí plochy Z.2.
- **Požadavek č. 4** - změna způsobu využití z plochy zemědělské (Z) parc. č. 238/6, k.ú. Vlhlavy, na plochu pro bydlení nebo individuální rekreaci; vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení venkovské Z.23.

#### **f) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptací oblasti**

Ve schváleném zadání 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. Je však možné konstatovat, že všechny návrhy mají za cíl v souladu s principy územního plánování dle platného stavebního zákona zajistit koordinaci a věcnou i časovou návaznost činností v území s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí - viz kap. h) tohoto odůvodnění. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

### **g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 54 stavebního zákona požadováno posoudit Změnu č. 4 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.

### **h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Ze stanovisek uplatněných podle § 54 stavebního zákona nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území tudíž nebylo zpracováno.

### **i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

Důvodem pořízení Změny č. 4 ÚP Sedlec jsou individuálně podané žádosti o změnu územního plánu. Vhodnost požadavků byla komplexně prověřena a projednána. Požadavky byly hodnoceny především z hlediska urbanistického, byl prověřen střet s limity pro využití území a střet s hodnotami v území. Změnou byly vymezeny plochy bydlení venkovské a zeleň zahradní a sadová. Požadavky dotčených orgánů byly doplněny do textové části změny.

Řešení změny č. 4 nemůže zásadně ovlivnit urbanistickou koncepci schváleného ÚP Sedlec.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno v rozsahu měněných částí územního plánu.

#### **i.1 odůvodnění urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce jednotlivých sídel, jakožto celku, je respektována. Změna č. 4 i přes dílčí úpravy zachovává kontinuitu vývoje obce. Rovněž žádná z nově navrhovaných zastavitelných ploch není v zásadním rozporu z hlediska udržitelného rozvoje území, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a ostatních podmínek daných zákonnými předpisy.

Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Navrhované objekty na plochách bydlení budou přizpůsobeny venkovskému charakteru, charakteru zástavby (prostorové a hmotové začlenění s ohledem na krajinný ráz a umístění staveb včetně úprav jejich okolí do krajiny tak, jak je typické dle místních podmínek) a budou respektovat ochranu krajinného rázu.

Změny v jednotlivých plochách nemají související vlivy, které by měly negativní dopad na nejbližší okolí.

#### **Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 4 ÚP Sedlec**

**Z.2 - bydlení venkovské (BV)** - v severní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území. Plocha je určena pro jeden rodinný dům se zahradou na základě požadavku majitele pozemků. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

**Z.23 - bydlení venkovské (BV)** - v jižní části sídla Vlhlavy, navazující na zastavěné území. Plocha je určena pro stavbu rodinného domu. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

**Z.24 - bydlení venkovské (BV) + zeleň zahradní a sadová (ZZ)** - v jižní části sídla Malé Chrášťany, navazující na zastavěné území. Plocha je zahrnuta mezi zastavitelné na základě požadavku majitele pozemku a jeho záměru výstavby objektů pro bydlení. Část plochy Z.24 je v rozsahu části vymezené jako

zeleň zahradní a sadová (ZZ) dotčena vymezeným koridorem CNZ.Ee37. S ohledem na skutečnost, že koridor CNZ.Ee37 je vymezen jako překryvný nad plochami s rozdílným způsobem využití, bylo možno takto změnit současné využití předmětné plochy, nicméně dle koncepce vyjádřené v ÚP Sedlec a principu vymezení překryvného koridoru je využití této plochy je jím limitováno (tzn. před využitím ploch, s nimiž je v překryvu, má přednost) včetně zatížení vymezenou veřejně prospěšnou stavbou.

## **i.2 odůvodnění vstupních limitů využití území**

Ve Změně č. 4 ÚP Sedlec jsou respektována všechna ochranná pásma vyskytující se v řešeném území.

### **ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

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

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), 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.** V tomto vymezeném území 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 VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. 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 Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- 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).

## **i.3 odůvodnění přijatého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

S ohledem na obsah Změny č. 4 ÚP Sedlec není návrh v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území.

## **i.4 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **Obec v systému osídlení**

Změnou č. 4 ÚP Sedlec nedochází ke změnám.

### **Širší vztahy na úseku dopravní a technické infrastruktury**

Změnou č. 4 ÚP Sedlec nedochází ke změnám.

### **Širší vztahy ÚSES a přírodních systémů**

Změnou č. 4 ÚP Sedlec nedochází ke změnám.

Území řešené Změnou č. 4 ÚP Sedlec nemá vliv na sousední správní území, neboť řešené lokality nemají přímou vazbu na správní území sousedících obcí.

**Z hlediska širších vztahů v území nebude mít Změna č. 4 ÚP Sedlec žádný negativní dopad.**

### **j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změnou č. 4 ÚP Sedlec nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

### **k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

#### **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území tvoří zejména zástavba sídla Sedlec, Lékařova Lhota, Sedlecký Dvůr, Plástovice, Vihlavy a Malé Chrástřany. Samostatnou plochou je plocha bydlení a občanského vybavení restaurace a penzionu Nová Hospoda. Lze očekávat zvýšenou poptávku po bydlení danou demografickým vývojem obce.

Změna řeší čtyři plochy bydlení, jednu se zelení zahradní a sadovou, v sídle Malé Chrástřany, Lékařova Lhota a Vihlavy. Změna přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení v harmonické krajině. Tím bude eliminován odchod mladých občanů za bydlením do měst. Rozsah vymezení nových zastavitelných ploch odpovídá současným potřebám obce a nijak dramaticky nezasahuje do urbanismu původního sídla. Za dané situace a výsledku vyhodnocení jsou zastavitelné plochy v ÚP Sedlec akceptovatelné a vyhovují současným požadavkům na dostatek vhodných zastavitelných ploch bydlení v obci.

Lze konstatovat, že zastavěné území v obci Sedlec je účelně využíváno bez významnějších plošných rezerv.

#### **VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořené urbanistické struktury sídla,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti do Českých Budějovic je zájem o další rozvoj bydlení v obci. Bydlení v obci nedaleko krajského města v sobě spojuje spoustu výhod, z tohoto důvodu se i v budoucnu očekává vyšší poptávka mladých rodin po bydlení v klidnějších lokalitách. O tom vypovídá plánované zahájení stavebních prací na ploše Z.15 (BV) v severovýchodní části sídla Vihlavy. Pro plochu je již zajištěno dopravní napojení vybudovanými sjezdy, vyřešena je též příprava pro napojení inženýrských sítí. V územní studii, schválené dne 9. 2. 2023, je podrobně řešeno umístění 11 rodinných domů. Předpokládá se, že

poptávka po bydlení v obci dále poroste, z tohoto důvodu jsou změnou vymezeny další plochy pro bydlení, na kterých mají vlastníci vážný zájem v nejbližší době realizovat konkrétní záměry.

### **l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Prvky regulačního plánu nebyly Změnou č. 4 ÚP Sedlec stanoveny.

### **m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

#### **m.1 zemědělský půdní fond**

##### **INVESTICE DO PŮDY**

V řešeném území obce Sedlec jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Změnou č. 4 ÚP Sedlec nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry.

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

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

k.ú. Malé Chrášťany

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.					
<b>BYDLENÍ VENKOVSKÉ - BV</b>												
Z.24	Bydlení venkovské	0,45	0	0	0,37	0	0,08			ANO		
<b>Bydlení venkovské - celkem</b>		<b>0,45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,37</b>	<b>0</b>	<b>0,08</b>					
BV - nový zábor - celkem		0,45	0	0	0,37	0	0,08					
BV - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0	0	0	0	0	0					
<b>ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ - ZZ</b>												
Z.24	Zeleň zahradní a sadová	0,17	0	0	0,09	0	0,08			ANO		
<b>Zeleň zahradní a sadová - celkem</b>		<b>0,17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,09</b>	<b>0</b>	<b>0,08</b>					
ZZ - nový zábor - celkem		0,17	0	0	0,09	0	0,08					
ZZ - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0	0	0	0	0	0					
<b>ZÁBOR CELKEM</b>		<b>0,62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,46</b>	<b>0</b>	<b>0,16</b>					
Celkem nový zábor		0,62	0	0	0,46	0	0,16					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		0	0	0	0	0	0					

**k.ú. Vihlavy**

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.					
<b>BYDLENÍ VENKOVSKÉ - BV</b>												
Z.23	Bydlení venkovské	0,13	0	0	0,13	0	0					
<b>Bydlení venkovské - celkem</b>		<b>0,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
BV - nový zábor - celkem		0,13	0	0	0,13	0	0					
BV - zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD - celkem		0	0	0	0	0	0					
<b>ZÁBOR CELKEM</b>		<b>0,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
Celkem nový zábor		0,13	0	0	0,13	0	0					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		0	0	0	0	0	0					

**Tabulkové vyhodnocení celkového záboru ve Změně č. 4 ÚP Sedlec**

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.					
Bydlení venkovské - BV												
BV	<b>- celkem</b>	<b>0,58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,50</b>	<b>0</b>	<b>0,08</b>					
	- nový zábor – celkem	0,58	0	0	0,50	0	0,08					
	- zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0	0	0	0	0	0					
Zeleň zahradní a sadová - ZZ												
ZZ	<b>- celkem</b>	<b>0,17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,09</b>	<b>0</b>	<b>0,08</b>					
	- nový zábor – celkem	0,17	0	0	0,09	0	0,08					
	- zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0	0	0	0	0	0					
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>												
		<b>0,75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,59</b>	<b>0</b>	<b>0,16</b>					
	Celkem nový zábor	0,75	0	0	0,59	0	0,16					
	Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	0	0	0	0	0	0					

## ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

### k.ú. Malé Chrášťany

**Z.24 - bydlení venkovské (BV) + zeleň zahradní a sadová (ZZ)** - v jižní části sídla Malé Chrášťany, navazující na zastavěné území. Plocha je zahrnuta mezi zastavitelné na základě požadavku majitele pozemku a jeho záměru výstavby objektů pro bydlení. Plocha se nachází z části na zemědělské půdě s III. třídou ochrany, z části na půdě s V. třídou ochrany.

### k.ú. Vihlavy

**Z.23 - bydlení venkovské (BV)** - v jižní části sídla Vihlavy, navazující na zastavěné území. Plocha je určena pro stavbu rodinného domu. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha se nachází na zemědělské půdě s III. třídou ochrany.

### k.ú. Lékařova Lhota

**Z.2 - bydlení venkovské (BV)** - v severní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území. Plocha je určena pro jeden rodinný dům se zahradou na základě požadavku majitele pozemků. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Vymezením plochy nedochází k záboru zemědělské půdy.

## **m.2 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 neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

### **ZÁBOR POZEMKŮ URČENÝCH PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Změnou ÚP není uvažováno se záborom pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

### **PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 30 M OD OKRAJE LESA**

Vymezené plochy nezasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

## **n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění**

Nebyly uplatněny žádné připomínky.

## **o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem**

Změna č. 4 ÚP Sedlec je zpracována v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 písm. b) a § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) potvrzuje, že Změna č. 4 ÚP Sedlec je zpracována v souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Protokol o posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem je přílohou č. 2 odůvodnění Změny č. 4 ÚP Sedlec.

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Sedlec obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST: strany 5 - 18

GRAFICKOU ČÁST:

3. Koordinační výkres 1 : 5 000

4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000