PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, mobil +420 605 277 998

ÚZEMNÍ PLÁN SEDLEC
ve znění změny č. 1 - 5

ÚPLNÉ ZNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Říjen 2026

Paré číslo: **1**

Projektant: Projektový ateliér AD s.r.o.
Husova 4, 370 04 České Budějovice
Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk

Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2026.10.20 08:54:04 +02'00'

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU VYDAL:	ZASTUPITELSTVO OBCE SEDLEC
POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP:	ZMĚNA Č. 5
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP:	10. 10. 2026

Jméno a příjmení,
funkce a podpis oprávněné
úřední osoby pořizovatele,
otisk úředního razítka.

Stanislav Šindelář
Digitálně podepsal Stanislav Šindelář
Datum: 2026.10.20 14:07:41 +02'00'

Ing. arch. Dominik Daněk
2026.10.20 08:48:30 +02'00'

STANISLAV ŠINDELÁŘ
starosta obce

Ing. arch. DOMINIK DANĚK
oprávněná úřední osoba pořizovatele

Obsah

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC PO ZMĚNĚ Č. 1 - 5 5

a) vymezení zastavěného území 5

b) základní koncepce rozvoje území obce 5

c) urbanistická koncepce 6

d) koncepce veřejné infrastruktury 12

e) koncepce uspořádání krajiny 15

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 20

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 35

h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny 37

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 37

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 37

k) stanovení pořadí provádění změn v území 43

l) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně nebo v jiných právních předpisech 43

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC PO ZMĚNĚ Č. 1 - 5

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Sedlec *(dále jen „ÚP Sedlec“)* je zastavěné území vymezeno k 1. 6. 2026. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Sídla Lékařova Lhota, Sedlec, Plástovice, Vlhlavy a Malé Chrášťany 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 všeobecnou.

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 umisťování 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 všeobecné (NU) a některé plochy smíšené krajinné všeobecné (MU).

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 bydlení venkovské, rekreace individuální, občanské vybavení všeobecné, veřejná prostranství všeobecná, výroba všeobecná, 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

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 návsí. 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 venkovské, rekreace individuální, výroba všeobecná, občanské vybavení všeobecné, veřejná prostranství všeobecná.

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 venkovské, výrobu všeobecnou a občanské vybavení všeobecné 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 individuální.

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

Územní plán řeší i několik ploch veřejná prostranství všeobecná. Plochy veřejná prostranství všeobecná jsou zakresleny převážně jako izolační zeleň oddělující výrobu všeobecnou, 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 TRANSFORMAČNÍCH

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 obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Označení plochy	Stanovení podmínek pro využití ploch
k.ú. Lékařova Lhota	
Z.1	**PU - Veřejná prostranství všeobecná** - v severozápadní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radioreléové trasy, území s archeologickými nálezy, interakční prvek a OP silnice.
Z.2	**BV - Bydlení venkovské** **VU - Výroba všeobecná** - v severní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezd z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku a vodní zdroj.
Z.3	**VU - Výroba všeobecná** - v jihovýchodní části sídla Lékařova Lhota, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezd z místní komunikace.

	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, hranici záplavového území - Q_{100} a protipovodňové opatření.
k.ú. Lékařova Lhota a k.ú. Sedlec u Českých Budějovic	
Z.4	**OS - Občanské vybavení sport** **PU - Veřejná prostranství všeobecná** - v západní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezd z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ptačí oblast - NATURA 2000, lokální biokoridor, hranici záplavového území Q_{100}.
k.ú. Sedlec u Českých Budějovic	
Z.5	**VU - Výroba všeobecná** - v severní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - ze stávající plochy výroby a skladování.
	Limity využití území - 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.
Z.6	**BV - Bydlení venkovské** **PU - Veřejná prostranství všeobecná** - v jižní části sídla Sedlecký Dvůr, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezd z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy, ptačí oblast - NATURA 2000, lokální biokoridor, 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km a ochranné pásmo negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby, hranici záplavového území - aktivní zóna a Q_{100}, maximální hranici negativního vlivu prostředí čistírny odpadních vod, středotlaký plynovod, vzdálenost 50 m od okraje lesa.
Z.8	**BV - Bydlení venkovské** **OU - Občanské vybavení všeobecné** **PU - Veřejná prostranství všeobecná** - v jihovýchodní a jižní části sídla Sedlec, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezd z místní komunikace, dle územní studie z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ochranné pásmo el. vedení, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo hřbitova, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), navržené protipovodňové opatření, el. vedení včetně ochranného pásma, ochranné pásmo el. vedení, vodovod.
	Plocha je částečně podmíněna zpracováním územní studie US.1.
Z.9	**BV - Bydlení venkovské** - v jižní části sídla Sedlec, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - z místní komunikace, která bude upravena do odpovídajících šířkových parametrů v souladu s příslušnými normami.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), navržené protipovodňové opatření, ochranné pásmo hřbitova a vodovod.

	Plocha je zařazena do II. etapy výstavby.
Z.10	**BV - Bydlení venkovské** **TU - Technická infrastruktura všeobecná** - v jihozápadní části sídla Sedlec.
	Obsluha území - sjezd ze silnice III. třídy.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umisťování 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).
k.ú. Plástovice	
Z.11	**BV - Bydlení venkovské** **ZZ - Zeleň zahradní a sadová** - v severozápadní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000.
	Plocha je částečně podmíněna zpracováním regulačního plánu RP.1.
Z.12	**BV - Bydlení venkovské** **ZZ - Zeleň zahradní a sadová** - v západní části sídla Plástovice, částečně v zastavěném území.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku a ptačí oblast - NATURA 2000.
	Plocha je částečně podmíněna zpracováním regulačního plánu RP.2.
Z.13	**VU - Výroba všeobecná** - v severní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - ze severní strany z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, el. vedení včetně OP a 2. zónu havarijního plánování JETE - 13 km.
Z.14	**BV - Bydlení venkovské** - v jihovýchodní části sídla Plástovice, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000.
k.ú. Vlhlavy	
Z.15	**BV - Bydlení venkovské** - v severovýchodní části sídla Vlhlavy, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezdem ze silnice III. třídy a z místní komunikace.
	Limity využití území - 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).
	Plocha je částečně podmíněna zpracováním územní studie US.2.

Z.16	**BV - Bydlení venkovské** - v severní části sídla Vlhlavy, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vodovod, ochranné pásmo silnice.
Z.17	**DS - Doprava silniční** - v severní části sídla Vlhlavy.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, vodovod
Z.18	**BV - Bydlení venkovské** - v severozápadní části sídla Vlhlavy, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, radioreléovou trasu, ptačí oblast - NATURA 2000, území s archeologickými nálezy.
Z.19	**VU - Výroba všeobecná** - v jižní části sídla Vlhlavy.
	Obsluha území - sjezd ze silnice III. třídy.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, vodovod, ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
Z.20	**BV - Bydlení venkovské** - ve východní části sídla Vlhlavy, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, maximální hranici negativního vlivu prostředí čistírny odpadních vod.
Z.21	**PU - Veřejná prostranství všeobecná** - ve východní části sídla Vlhlavy, navazující na zastavěné území.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, maximální hranici negativního vlivu prostředí čistírny odpadních vod.
Z.23	**BV - Bydlení venkovské** - v jižní části sídla Vlhlavy, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezdem ze silnice III. třídy.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), vodovod.
k.ú. Malé Chrášťany	
Z.22	**BV.1 – Bydlení venkovské** **ZZ.1 – Zeleň zahradní a sadová** **ZZ - Zeleň zahradní a sadová** - v jihovýchodní části sídla Malé Chrášťany, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území – z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, území s archeologickými nálezy a ptačí oblast - NATURA 2000.
Z.24	**BV - Bydlení venkovské** **ZZ - Zeleň zahradní a sadová**

	- v jižní části sídla Malé Chrášťany, navazující na zastavěné území.
	Obsluha území - sjezdem ze silnice III. třídy.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, návrh koridoru el. vedení, ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).

PLOCHY TRANSFORMAČNÍ

OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH
k.ú. Lékařova Lhota	
T.1	**BV - Bydlení venkovské** - střední část sídla Lékařova Lhota.
	Předchozí využití - plocha výroby a skladování.
	Obsluha území - sjezd z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku a území s archeologickými nálezy.
T.2	**BV - Bydlení venkovské** - v severní části sídla Lékařova Lhota.
	Předchozí využití - plocha výroby a skladování.
	Obsluha území - sjezd z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku.
k.ú. Plástovice	
T.3	**BV - Bydlení venkovské** - v severní části sídla Plástovice.
	Předchozí využití - plocha výroby a skladování.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, vesnickou památkovou rezervaci a území s archeologickými nálezy.
T.4	**BV - Bydlení venkovské** - v jihovýchodní části sídla Plástovice.
	Předchozí využití - plocha výroby a skladování.
	Obsluha území - z místní komunikace.
	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000
k.ú. Vlhlavy	
T.5	**BV - Bydlení venkovské** **PU - Veřejná prostranství všeobecná** - v jihozápadní části sídla Vlhlavy.
	Předchozí využití - plocha výroby a skladování.
	Obsluha území - sjezdem ze silnice III třídy a z místní komunikace.

	Limity využití území - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, vodovod, území s archeologickými nálezy, lokální biokoridor a zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).
	Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.3.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. ÚP Sedlec vymezuje sídelní zeleň v navržených plochách veřejné prostranství všeobecné. Tyto plochy jsou nejčastěji vymezeny jako izolační zeleň, dále v ochranných pásmech dopravní a technické infrastruktury a u ploch větších než 2 ha dle vyhl. 157/2024 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 se 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

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

ÚP Sedlec předkládá návrh koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu CNZ.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 koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezené územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.1 a CNU.2 řeší nové napojení silnice II/122 na navržený koridor CNZ.D7-5.

Navržené koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezené územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.3 řeší nové napojení silnic III/02224 a III/02225 na navržený koridor CNZ.D7-5.

Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu CNU.4 je navržen pro místní komunikaci propojující sídla Plástovice a Sedlecký Dvůr.

V severní části sídla Vlhlavy je navržena plocha dopravní infrastruktury Z.17 - DS.

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.

Stanovení podmínek pro využití koridorů dopravy

Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu	**CNZ.D7-5**
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura - silnice I/20, úsek Malovičky - Češnovice	
Přípustné využití	
Náspy 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.	
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 správci 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.	

Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro dopravní infrastrukturu	**CNU.1 - 4**
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura	
Přípustné využití	
Silnice, místní a účelové komunikace, náspy, 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 umisťování 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 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 jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.	

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSŤOVÁNÍ

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 záchytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

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

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

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování sídel Sedlec, Lékařova Lhota, Malé Chrášťany, Plástovice a Vlhlavy 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 Chrášťany, Vlhlavy 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 CNZ.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. Doplňovaná 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 TEPLEM

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 akumulačního a přímotopného elektrického vytápění v kombinaci s tepelnými čerpadly. Je možno využít i spalování dřeva a dřevního odpadu. Územní plán Sedlec neuvažuje s plynofikací sídel Vlhlavy a Malé Chrášťany.

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.

Stanovení podmínek pro využití koridoru technické infrastruktury

Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace	**CNZ.Ee37**
Hlavní využití	
Technická infrastruktura - ZVN 400 kV Kočín – Dasný.	

Přípustné využití
Nezbytná dopravní infrastruktura zajišťující obsluhu území, silnice I/20, plochy ZPF a LPF, plochy vodní a vodohospodářské, plochy ÚSES.
Podmíněně přípustné využití
Umisťování 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 umisťovat stavby podle § 18 odst. 5 stavebního zákona vyjma přípustného a podmíněně přípustného využití.

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 zátěžovým rizikem pro obyvatele.

Návrh nevymezuje žádné samostatné plochy pro nakládání s odpady, např. skládek, spaloven, třídíren odpadu. Připouští se možnost umisťování sběrných dvorů v plochách výroba všeobecná 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 plochu občanské vybavení sport západně u sídla Sedlecký Dvůr (Z.4 - OS) a jihovýchodně u sídla Sedlec plochu občanské vybavení všeobecné (Z.8 - OU). 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 veřejná prostranství všeobecná se nachází v severozápadní části sídla Lékařova Lhota (Z.1 - PU), v západní a jižní části sídla Sedlecký Dvůr (Z.4 - PU, Z.6 - PU), v jižní části sídla Sedlec (Z.8 - PU) a v jihovýchodní a jihozápadní části sídla Vlhlavy (Z.21 - PU, T.5 - PU).

CIVILNÍ OCHRANA

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

e) koncepce uspořádání krajiny

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, umisťování 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:

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) - 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.

Lesní všeobecné (LU) - 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.

Zemědělské všeobecné (AU) - územní plán vymezuje plochu **K.1** v severozápadní části sídla Malé Chrášťany.

Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodařeni 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.

Smíšené krajinné všeobecné (MU) - vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených krajinných všeobecných je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám.

Přírodní všeobecné (NU) - 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 aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023.

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. zatravnění 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.

Prvky územního systému ekologické stability

Číslo prvku	Typ	Název
LBC.228	Lokální biocentrum	Pod Voleškovo hrází
LBC.229	Lokální biocentrum	Velké louky
LBC.230	Lokální biocentrum	Dvorský rybník
LBC.232	Lokální biocentrum	Štičí rybník
LBC.233	Lokální biocentrum	Plástovický rybník
LBC.234	Lokální biocentrum	Velký Karasín
LBC.236	Lokální biocentrum	Lesní rybník
LBC.1404	Lokální biocentrum	Rybník Blata
LBC.2021	Lokální biocentrum	Malé líšky
LBC.2059	Lokální biocentrum	Chrustný
LBC.2064	Lokální biocentrum	K Jarovu
LBC.2090	Lokální biocentrum	Vlhlavský rybník – Karasín
LBC.2100	Lokální biocentrum	Austrálie – Nevděk
LBC.2103	Lokální biocentrum	Žabinec
LBC.2105	Lokální biocentrum	Bezdrevský (Soudný) potok – Mlýnský u Sedlce
LBK.361	Lokální biokoridor	Pašický potok - Blata
LBK.366	Lokální biokoridor	Bezdrevský (Soudný) potok
LBK.367	Lokální biokoridor	Hlavatecký rybník – Sedlecké
LBK.369b	Lokální biokoridor	Vlhlavský rybník – Karasín
LBK.372a	Lokální biokoridor	Bezdrevský (Soudný) potok – Mlýnský u Sedlce
LBK.372b	Lokální biokoridor	Bezdrevský (Soudný) potok – Mlýnský u Sedlce
LBK.373	Lokální biokoridor	Stoka
LBK.374	Lokální biokoridor	Žabinec
LBK.375	Lokální biokoridor	Štičí rybník -Volešek
LBK.376	Lokální biokoridor	Volešek – severní břeh
LBK.377a	Lokální biokoridor	Volešek – východní břeh
LBK.377b	Lokální biokoridor	Volešek – východní břeh
LBK.378	Lokální biokoridor	Karasíny
LBK.379	Lokální biokoridor	Austrálie – Nevděk
LBK.382	Lokální biokoridor	Medenice
LBK.383	Lokální biokoridor	Chrášťanský rybník - Močidla

LBK.2012	Lokální biokoridor	Panské
LBK.2015	Lokální biokoridor	Studánky
LBK.2016	Lokální biokoridor	Potuží
LBK.2233	Lokální biokoridor	Hájky

Stanovení podmínek pro využití plochy prvků ÚSES

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 biocenter, 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.

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 správci 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:

- VK.1 stavební úpravy vtoku náhonu (vtokový objekt v místě zatrubnění naháněcí stoky) do zatrubněné části na severozápadním okraji obce Sedlec,
- VK.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 svažitějších 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

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) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem 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 šrafou.

Bydlení venkovské (sídla Sedlec, Lékařova Lhota, Sedlecký Dvůr)	**BV**
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 správci povodí. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy bydlení, 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. 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 Z.6 musí být hlavní stavba umístěna mimo pásmo negativních vlivů zemědělského areálu živočišné výroby.

Pro plochy Z.8 (západní část, která není podmíněná územní studií) a Z.9 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 T.1 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 m², 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).

Bydlení venkovské (sídla Plástovice, Malé Chrášťany, Vlhlavy)	**BV**
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 Z.12 - BV bude umožněna výstavba za splnění podmínky, že stavby budou umístěny severovýchodním směrem. Realizace staveb pro bydlení na ploše T.3 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 výroba všeobecná. Pro realizaci výstavby na ploše Z.20 je stanovena podmínka, že budou splněny hygienické limity hluku, pachu a aerosolů z ovzduší pocházejících ze stávající čistírny odpadních vod. Realizace výstavby na ploše Z.16 je možná pouze za podmínky, že bude pro bydlení využita jižní polovina pozemku, druhá polovina (severní část) bude určena pro zeleň bez možnosti trvalých přídatných staveb ke stavbě hlavní včetně neprůhledného oplocení.
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 m², 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).

Bydlení venkovské	**Z.14, T.4**
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Výstavba rodinných domů 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	
Celková zastavěnost plochy včetně zpevněných	**maximálně 35 %**

ploch	
Velikost stavebních pozemků	**maximálně 1 000 m^2**; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1 000 m^2; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, **maximální výška objektu 9,5 m** (pozemek je svažitý, 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 umístěná 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.** Doplňkové stavby budou půdorysně navazovat na stavbu hlavní do výsledného tvaru „I nebo „L“. Veškeré doplňkové stavby budou materiálovým pojetím odpovídat stavbě hlavní. Budou mít rovněž sedlové střechy.

Bydlení venkovské Plocha Z.22	**BV.1**
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech (pouze jeden rodinný dům), které budou měřítkem a proporcemi odpovídat stávající zástavbě sídla, včetně rozsahu zastavěných ploch.	
Přípustné využití	
- Výstavba jednoho rodinného domů 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;	

- Oplocení.

Podmíněně přípustné využití
- Doplňkové stavby za podmínky, že budou součástí stavby hlavní, tj. kryty jednou společnou střechou. Drobné objekty budou svým architektonickým řešením odpovídat funkci. Drobným objekty se nerozumí drobné stavby ve smyslu SZ, ale např. v zahradě situované skleníky, pařeniště, dřevníky, přístřešky pro uskladnění nářadí a náčiní, včelíny.
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	
Počet hlavních staveb na ploše Z.22	Maximálně 1 rodinný dům
Celková zastavěnost plochy včetně zpevněných ploch	Není stanoveno
Velikost stavebních pozemků	Do velikosti stavebních pozemků se započítává také přilehlá plocha ZZ.1 a ZZ. Minimální velikost 2000 m^2 včetně plochy ZZ.1 a ZZ.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	Max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, Maximální výška objektu 9,5 m V případě podsklepení objektu je výška úrovně čisté podlahy (± 0) stanovena na maximálně 0,75 m nad úrovní 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 minimálně 1 : 1,5, Šířka objektu max. 9,5 m, Délka objektu 12 - 18 m

Podmínky pro zachování charakteru zástavby
Výška půdní nadezdívky maximálně 50 cm. Ve štítové zdi nebudou umístěná vrata ani dveřní otvory. Okenní otvory budou vertikální obdélníkové, dělené. Barevnost objektu bude ve světlých pastelových barvách. Materiálové pojetí, zděný objekt s vápennou omítkou. Veškeré doplňkové stavby budou materiálovým pojetím odpovídat stavbě hlavní. Budou mít rovněž sedlové střechy.

Rekreace individuální	RI
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 25 %
Velikost stavebních pozemků	minimálně 400 m²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, max. výška budovy do hřebene 7 m
Typ střechy	pouze sedlová střecha

Zeleň zahradní a sadová	ZZ
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.	

Zeleň zahradní a sadová Plocha Z.22	ZZ.1
Hlavní využití	
Funkce související s plochou BV.1, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství.	

Přípustné využití
- Soukromé zahrady oplocené i neoplocené, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní spotřebu; - Drobné objekty budou svým architektonickým řešením odpovídat funkci. Drobným objekty se nerozumí drobné stavby ve smyslu SZ, ale např. v zahradě situované skleníky, pařeniště, dřevníky, přístřešky pro uskladnění nářadí a náčiní, včelíny, prvky zahradní architektury (ploty, altány, pergoly, skleníky), rodinné bazény, přístřešky, sady, izolační a doplňující plochy zeleně, menší vodní plochy; - Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; - Rozšíření a směrové či výškové úpravy tras místních a účelových komunikací; - Veřejná zeleň a veřejné prostranství; - Oplocení.
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.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy včetně zpevněných ploch	Maximálně 25 %
Velikost stavebních pozemků	Do velikosti stavebních pozemků se započítává také přilehlá plocha BV.1. Minimální velikost 2000 m^2 včetně plochy BV.1
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	Max. 1 nadzemní podlaží, Maximální výška objektu 5 m
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	Sedlová bez přesahu na štítové strany, krytina z pálených tašek cihlové barvy.

Občanské vybavení všeobecné	**OU**
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 správci povodí. V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy občanského vybavení, 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. 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 m², 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 + podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 12,5 m).

Občanské 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 m², 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).

Výroba všeobecná	**VU**
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 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 správci povodí. Na ploše Z.3 je umožněna výstavba za podmínky, že v záplavovém území Q_{100} nebudou realizovány stavby s výjimkou staveb technické a dopravní infrastruktury. Realizace nové výstavy 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. Realizace výstavby na ploše Z.19 je možná za podmínky ochrany vitálních a perspektivních dřevin (především dubů) po obvodu pozemku.	
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 pásem 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 m^2; 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).

Veřejná prostranství všeobecná	PU
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 10 x 20 m), 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 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. 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 správci 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.	

Technická infrastruktura všeobecná	TU
Hlavní využití	
Technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
Umisťování 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 správci 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).	

Doprava silniční	DS
Hlavní využití	
Dopravní infrastruktura.	

Přípustné využití
Silnice, místní a účelové komunikace, náspy, 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 umisťování 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 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. Realizace plochy Z.17 je možní pouze za podmínky zakomponování modro-zelené infrastruktury (provázání hospodaření vody a zeleně, efektivní využití dešťových vod, zadržování v místě dopadu, propustnost povrchů, pásy zeleně, poldr, průleh pro vsakování).
Nepřípustné využití
Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.

Bydlení venkovské (Nová Hospoda)	**BV**
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 umisťování 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.

Občanské vybavení všeobecné (Nová Hospoda)	**OU**
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 umisťování 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.

Těžba dobývání a úprava	GD
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.	

Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
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</u> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství; - stavby pro lesnictví; - 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.	

Lesní všeobecné	LU
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 rozhleden 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 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.

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 správci povodí.

Nepřípustné využití

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

Na těchto plochách nelze umisťovat 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 zlepší 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).

Přírodní všeobecné | NU

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. Umisťování oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí.

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

- 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 zlepší 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.

Zemědělské všeobecné	**AU**

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 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.

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 správci povodí.

Nepřípustné využití

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

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

- stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší do 25 m^2 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 meliorační 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 ekofarem), nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.

Smíšené krajinné všeobecné	MU
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 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. 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 správci 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</u> dle § 18 odst. 5 stavebního zákona: - stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší než 25 m^2 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 meliorační opatření a staveb; - oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí,(mimo obor a ekofarem), nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.	

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 výroba všeobecná, technická infrastruktura všeobecná, občanské vybavení všeobecné a občanské vybavení sport (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 umisťovat 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 30 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 30 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 navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

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

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
VD.D7-5	Záměr přeložky silnice I/20 včetně všech součástí a staveb souvisejících	Lékařova Lhota, Sedlec u ČB, Plástovice
VD.1	Nové napojení silnice II/122 na navržený koridor silnice I/20	Lékařova Lhota
VD.2	Nové napojení silnice II/122 na navržený koridor silnice I/20	Lékařova Lhota
VD.3	Nové napojení silnic III. třídy na navržený koridor silnice I/20	Plástovice
VD.4	Navržená místní komunikace propojující sídla Plástovice a Sedlecký Dvůr	Sedlec u ČB, Plástovice
VD.5	Návrh protihlukové zdi	Sedlec u ČB

- Technická infrastruktura - elektroenergetika

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VT.Ee37	Návrh koridoru ZVN 400 kV Kočín - Dasný	Vlhlavy, Malé Chrášťany

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- Založení prvků ÚSES

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VU.1	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Hlavatecký les	Vlhlavy
VU.2	Lokální biokoridor nefunkční - Mahoušský potok	Vlhlavy
VU.3	Lokální biokoridor nefunkční - Pištínský potok	Vlhlavy
VU.4	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Stoka	Plástovice, Sedlec u ČB
VU.5	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Štičí rybník - Volešek	Plástovice
VU.6	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Volešek - východní břeh	Plástovice
VU.7	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Medenice	Malé Chrášťany
VU.8	Lokální biokoridor částečně nefunkční - Chrášťanský ryb. - Močidla	Malé Chrášťany, Vlhlavy

- Protipovodňová opatření

KÓD	ÚČEL	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
VN.1	Stavební úpravy vtoku náhonu do zatrubněné části na severozápadním okraji obce Sedlec	Sedlec u Českých Budějovic
VN.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) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

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 vyhl. 157/2024 Sb., kde pro každé 2 hektary zastavitelné plochy se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této plochy, 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.

US.1 = plocha Z.8 (bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná) - v jižní části sídla Sedlec.

US.2 = plocha Z.15 (bydlení venkovské) - v severovýchodní části sídla Vlhlavy.

US.3 = plocha T.5 (bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná) - v jihozápadní části sídla Vlhlavy.

U těchto navržených ploch bude územní studie pořízena do doby zahájení první výstavby v řešeném prostoru, nejpozději však do 27. 8. 2026.

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

ÚP Sedlec vymezuje plochy Z.11 - BV (RP.1), Z.12 - BV (RP.2), u kterých je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

Zadání regulačního plánu RP.1

pro plochu bydlení **Z.11 - BV** řešenou v k.ú. Plástovice

❖ Vymezení řešené území:

Území řešené regulačním plánem (RP.1) je vymezeno v grafické části ÚP Sedlec. Plocha bydlení (Z.11 - BV) 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 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;

❖ Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 9 zákona č. 283/2021 Sb. pro regulační plán, tedy v měřítku 1 : 1000. Bude stanoveno vedení komunikací obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu ploch Z.11 - BV, 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. 9 zákona č. 283/2021 Sb., 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 RP.2

pro plochu bydlení **Z.12 - BV** řešené v k.ú. Plástovice

❖ Vymezení řešené území:

Území řešené regulačním plánem (RP.2) je vymezeno v grafické části ÚP Sedlec. Plocha bydlení (Z.12 - BV) 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 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;

❖ Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 9 zákona č. 283/2021 Sb. pro regulační plán, tedy v měřítku 1 : 1000. Bude stanoveno vedení komunikací obsluhující jednotlivé objekty v rámci dnešního polygonu ploch Z.12 - BV, 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. 9 zákona č. 283/2021 Sb., 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.

k) stanovení pořadí provádění změn v území

ÚP řeší návrh ploch bydlení venkovské 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 bydlení venkovské ve II. etapě bude uskutečněna po zastavění alespoň 50 % plochy Z.8.

Plocha výstavby II. etapy:

Z.9 plochy bydlení **-** v jihovýchodní části sídla Sedlec, navazující na zastavitelnou plochu Z.8.

l) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně nebo v jiných právních předpisech

Definice použitých pojmů

Celková zastavěnost plochy

- *veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaženy k jednotlivým zastavěným stavebním pozemkům, v rámci kterých mohou být vymezovány 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 sejmout 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 uživatelnost), 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 stolkem 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 krejčovští, broušení skla, opravny 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.*

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

1. Dokumentace ÚP Sedlec obsahuje v originálním vyhotovení 21 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