

***SEDLEC
PLOCHA BYDLENÍ B26a (2.RP)***

Regulační plán

TEXTOVÁ ČÁST

LEDEN 2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti: 5.1.2022

Pořizovatel:	Správní orgán, který RP vydal:
Projektový ateliér AD s.r.o.	Zastupitelstvo obce Sedlec
Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Jindřiška Kupcová	Starosta obce: Ing. Jaroslav Houba

OBSAH

1	VÝROK REGULAČNÍHO PLÁNU	3
a)	vymezení řešené plochy	3
b)	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
c)	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	15
d)	podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	16
e)	podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	17
f)	podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu	17
g)	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních a parcelních čísel dotčených vymezením	18
h)	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zařizováno, parcelních čísel pozemků dotčených vymezením	18
i)	výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	18
j)	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	18
2	ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	19
a)	údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	19
b)	vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem	19
c)	údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	20
d)	komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	20
e)	informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštěného právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....	26
f)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa....	26
g)	vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	26
h)	vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštěných právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob	26
i)	návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	27
j)	vyhodnocení uplatněných připomínek	27
k)	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	27

OBEC SEDLEC

Zastupitelstvo obce Sedlec příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 62 a § 69 odst. 2 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 10, 11,171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

v y d á v á

Regulační plán Sedlec 2.RP (B26a) formou opatření obecné povahy

schváleného usnesením Zastupitelstva obce Sedlec č. 05/2021 ze dne 6.12.2021

1 VÝROK REGULAČNÍHO PLÁNU

a) vymezení řešené plochy

Řešená lokalita leží v západní části sídla Plástovice. Je vymezena Územním plánem obce Sedlec (dále jen ÚP) jako plocha, u které je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu (dále jen RP). Plocha navazuje na zastavěné území a je přístupná z místní komunikace.



ÚP ji definuje jako plochu bydlení **B26a (2.RP)**. Spadá do ptačí oblasti – NATURA 2000 a regionu lidové architektury. Rozloha řešeného území: B26a činí **0,17 ha**

Pozemky v řešeném území jsou ve vlastnictví fyzických a právnických osob. Řešená plocha je zahrnuta do zastavitelných ploch a nedochází zde k vynětí z pozemků určených pro plnění funkce lesa. Zábory ZPF byly schváleny v předchozích ÚPD. Průběh hranice řešeného území – viz. grafická část.

Regulační plán svým rozsahem doplňuje a zpřesňuje údaje vyplývající z platného Územního plánu obce Sedlec.

RP neuvažuje další dělení či scelování pozemků, vychází ze stávají parcelace.

Identifikace parcel v řešeném území:

k. ú. Plástovice

parcelní číslo	druh pozemku	výměra dle katastru nemovitostí (m ²)	vlastnictví	
<i>Plocha bydlení B26a (2.RP)</i>				
292/13	Orná půda	3068	Kaska František Ing., Křižíkova 1891/3, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice Anderlová Michaela, Plástovice 27, 37348 Sedlec 1/23 Bartoš Šulistová Andrea Bc., Na Švihance 1476/1, Vinohrady, 12000 Praha 2 2/46 Bašar Petr, Plástovice 8, 37348 Sedlec 1/46 Bašarová Jana, Plástovice 8, 37348 Sedlec Česká republika 1/46 2/23 Dušek Jiří, Plástovice 17, 37348 Sedlec 1/23 Janeček Václav, Plástovice 1, 37348 Sedlec 4/92 Jiša Jiří, Munická 1258, 37341 Hluboká nad Vltavou 4/230 Jodlová Marie, č. p. 37, 37347 Sedlec 2/46 Kalousová Eva, č. p. 162, 37350 Olešník 2/46 Kaska František Ing., Křižíkova 1891/3, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice 2/46 Koupal Josef, J. B. Foerstera 1728/6, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice 1/46 Krejčíček František, č. p. 73, 37348 Zahájí 1/46 Kukla František, Čakovec 26, 37384 Čakov 2/46 Kulířová Lenka, Plástovice 10, 37348 Sedlec 1/23 MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 1/46 Najman Leoš Mgr., Nová Ves 50, 29402 Branžež 1/46 Novák Václav, Češnovice 72, 37341 Pištín 2/46 Novotná Anna, Plástovice 22, 37348 Sedlec 1/46 Novotná Anna, č. p. 56, 37347 Sedlec 1/46 Rys Pavel Ing., Plástovice 59, 37348 Sedlec 2/46 Schuster Pavel, Malé Chrášťany 3, 37341 Sedlec 1/23 Šachová Nikola, Jáchymovská 702, 37344 Zliv 1/46 Šeberka Filip, Sokolovská 780/149, Libeň, 18000 Praha 8 4/230 Šeberka Oskar, Sokolovská 780/149, Libeň, 18000 Praha 8 4/230 Štěpková Monika, Okružní 300, 37361 Hrdějovice 4/230 Švejda Josef, Plástovice 21, 37348 Sedlec 2/46 Tomrle Josef, Jáchymovská 702, 37344 Zliv 1/46 Vondrášek Martin, Plástovice 60, 37348 Sedlec 2/46 Zvolská Božena Mgr., Teplická 280/20, Střížkov, 19000 Praha 9 4/230	
292/14	Orná půda	1546		

b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Regulační plán v řešených plochách stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků. Podmínky pro využití ploch jsou v souladu s platným ÚP Sedlec.

Druh a účel umisťovaných staveb:

Plocha bydlení B26a (2.RP) – bydlení v rodinném domě: je navrženo umístění jednoho rodinného domu

Citace z textové části ÚP Sedlec – závazné podmínky dle ÚP, podmínky jsou regulačním plánem respektovány a dále zpřesňovány:

Plochy bydlení (sídla Pláštovice, Malé Chrášťany, Vlhlavy)

B

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch.

Podmíněně přípustné využití

Z hlediska ochrany památkových hodnot území je podmíněně přípustná výstavba občanské vybavenosti (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m², 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 navrhnut potřebná technická opatření.

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

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

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

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

Nepřípustné využití

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

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

Citace z textové části ÚP Sedlec – definice použitých pojmu dle ÚP, pojmy jsou regulačním plánem respektovány a dále zpřesňovány:

Celková zastavěnost plochy

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztázeny 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 okolnosti 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 vztázeny 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 vsemi 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 nadezdívou v místě obvodové stěny na vnějším lící výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy;
- výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni;
- do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, apod.

Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Stavební pozemek

- pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním plánem nebo územní studií.

Drobné stavby

- pozemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m.

Drobna 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.

Definice použitych pojmu pro potřeby regulačního plánu - zpřesnění ÚP

Zastavěnost hlavní budovou – rodinným domem: rozumí se zastavěnost samotným rodinným domem bez započtení ostatních zpevněných ploch.

Hlavní budova: objekt rodinného domu, tj. objektu bydlení včetně garáží a technického zázemí. Garáže a krytá stání budou zakomponovány do hmoty stavby hlavní a budou přednostně umístěny v zadní části budovy.

Doplňkové stavby: pro návrh RP se dále zpřesňuje. Doplňkovými stavbami se rozumí drobné pozemní stavby do 16m² a výšky 4,5m dle ÚP. Stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňují základní funkci stavby hlavní, například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstíků. Tyto stavby budou přednostně umístěny v zadní části pozemku. Doplňkovou stavbou se nemyslí samostatně stojící garáže a krytá stání, ty budou součástí hmoty hlavní budovy nebo budou na ni přímo navazovat.

Uliční čára závazná: určuje závaznou polohu průčelí (uličního štítu) v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství – uličnímu prostoru jež stavba musí dodržet. Uliční čára závazná je zároveň linií uličního oplocení, tj. prostor mezi uliční fasádou a komunikací nebude zaplocen.

Stavební čára neprekročitelná: vymezuje rozhraní zastavitelné plochy na pozemku pro stavbu hlavní (rodinný dům), jež stavba nemusí dodržet (nemusí se stavební čáry dotknout), nesmí jej však překročit směrem ven (mimo zastavitelnou plochu).

Stavební čára neprekročitelná – doplňkové stavby: vymezuje rozhraní zastavitelné plochy na pozemku pro doplňkové stavby, jež stavba nemusí dodržet (nemusí se stavební čáry dotknout), nesmí jej však překročit směrem ven (mimo zastavitelnou plochu).

Hlavní hmota: část půdorysu, která je kolmá na uliční čáru závaznou. Půdorys tvaru obdélníku orientovaného svou kratší stranou do uličního prostoru.

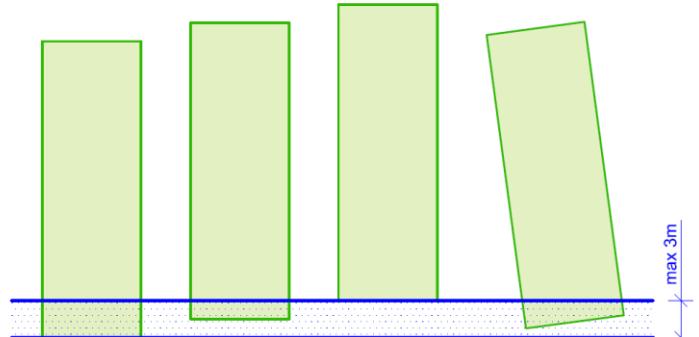
Vedlejší hmota: doplňková část půdorysu umístěná kolmo na hlavní hmotu. Lze umístit do zadní části pozemku nebo do ulice.

Výška okapní římsy: je měřena od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem k horní hraně okapové římsy (tj. hrana rozhraní svislé fasády a šikmé střechy).

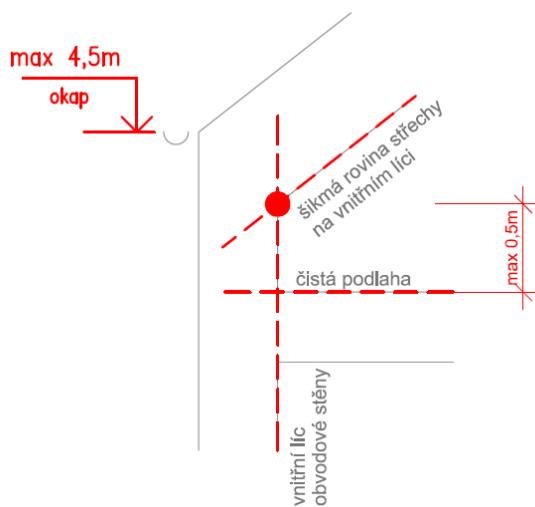
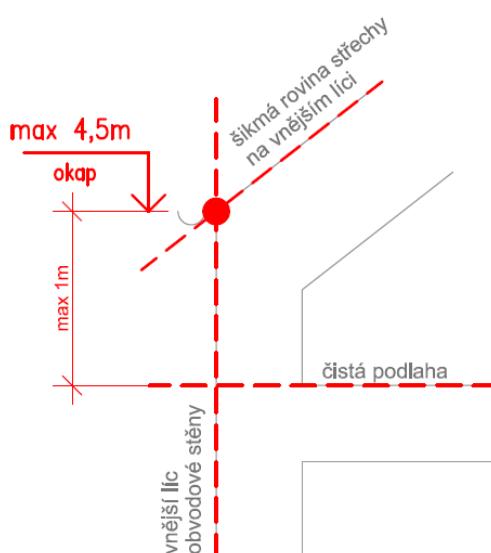
Výška půdní podezdívky: pro účely RP bude měřena od čisté podlahy v podkroví k průsečíku rovin obvodové stěny a šikmé roviny střechy, jednou na vnější straně objektu a podruhé na vnitřní straně obvodových konstrukcí. Z těchto dvou výšek bude platit ta, která zajistí menší výšku objektu (tj. nižní výšku okapní římsy a nižší výšku střešního hřebene).

Přehled regulativů pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanovené regulačním plánem v ploše bydlení B26a (2.RP)

Celková zastavěnost plochy (veškeré stavby a zpevněné plochy)	max 35%
Umístění domu	
• Uliční čára závazná	<p>Uliční štít (či uliční fasáda) bude umístěn na uliční čáře závazné nebo v ploše vymezené dvěma uličními čarami závaznými.</p> <p>Uliční štít (či uliční fasáda) bude na hraně pozemku nebo jej lze odsunout max 3m od hrany pozemku, v grafické části je vymezena závazná plocha pro umístění uličního štítu. Kdekoliv v této ploše smí být umístěn uliční štít, ne však mimo ni, uliční štít nemusí být rovnoběžně s hranou pozemku.</p>

<p>Poznámka: uliční čára závazná je zároveň linií uličního oplocení, tj. prostor mezi uliční fasádou a komunikací nebude zaplocen.</p>	<p>UMÍSTĚNÍ NA HRANÉ POZEMKU NEBO LZE ODSUNOUT MAX 3m OD HRANY POZEMKU ZÁVAZNÁ PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ ULIČNÍHO ŠTÍTU, VYMEZENO ULIČNÍ ČÁROU ZÁVAZNOU</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • Stavební čára nepřekročitelná – okna obytných místností 	<p>Min 3,5m od společné hranice pozemků (nepatří-li vedlejší pozemek investorovi). Severným směrem bude zástavba max po úroveň sousedního objektu čp. 52.</p> <p><i>Vzdálenost mezi dvěma objekty (rodinnými domy) bude min 7m, sousedí-li spolu objekty fasádami v nichž jsou okna obytných místností.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Stavební čára nepřekročitelná – bez oken obytných místností 	<p>Min 2m od společné hranice pozemků (nepatří-li vedlejší pozemek investorovi). Severným směrem bude zástavba max po úroveň sousedního objektu čp. 52.</p> <p><i>Vzdálenost mezi dvěma objekty (rodinnými domy) může být snížena na min 4m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Stavební čára nepřekročitelná – doplňkové stavby 	<p>Min 1m od společné hranice pozemků (nepatří-li vedlejší pozemek investorovi). Min 16m od uliční čáry závazné.</p> <p><i>I hlavní budova může být umístěna 1m od společné hranice, pokud spolu objekty nesousedí obytnými místnostmi, sousedí pouze užitnými místnostmi a mezi objekty je vzdálenost min 4m.</i></p>
<p>Výšková hladina zástavby</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Podlažnost 	<p>1NP + možnost využití podkroví</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Výška budovy – výška nejvyššího hřebene 	<p>max 9,5m</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Výška okapní římsy 	<p>max 4,5m</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Výška půdní podezdívky 	<p>Max 1m, měřeno od čisté podlahy v podkroví k průsečíku šikmé roviny střechy na vnějším lící a roviny vnějšího lince obvodové stěny. Zároveň max 0,5m, měřeno od čisté podlahy v podkroví k průsečíku šikmé roviny střechy na vnitřním lící a roviny vnitřního lince obvodové stěny. Z těchto dvou výšek bude platit ta, která zajistí menší výšku objektu (tj. nižší výšku okapní římsy a nižší výšku střešního hřebene).</p>

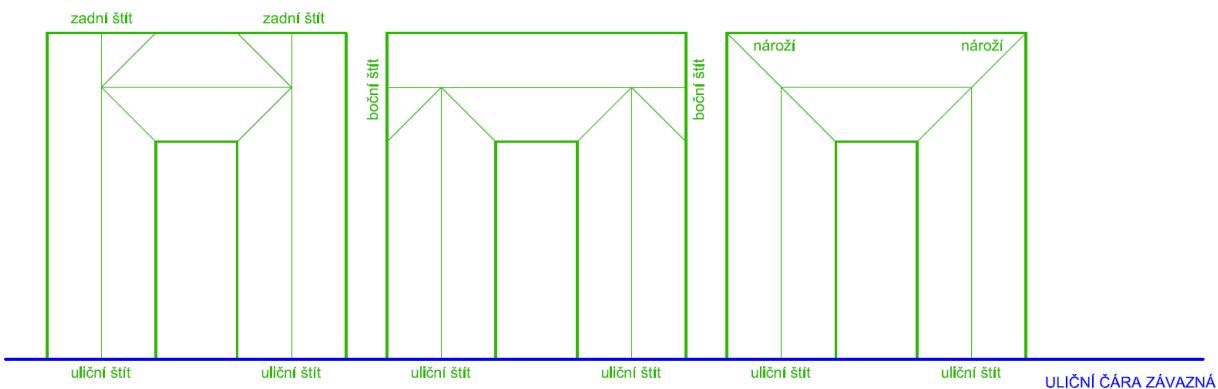
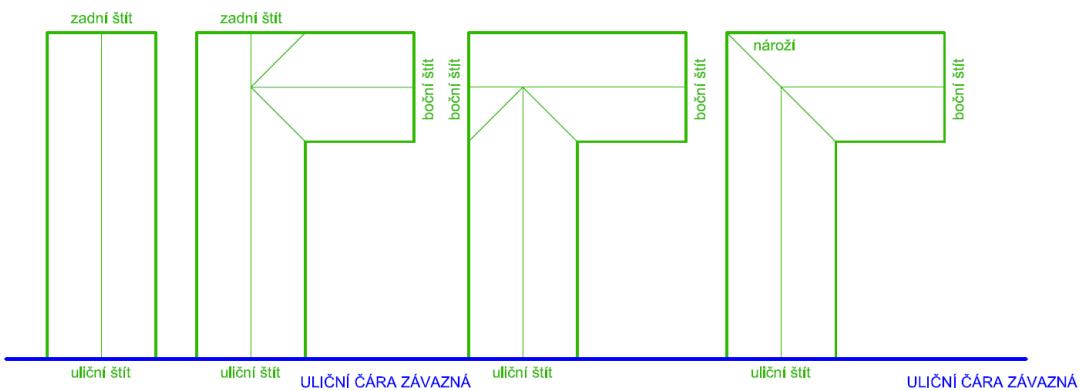
VÝŠKA PŮDNI PODZDÍVKY



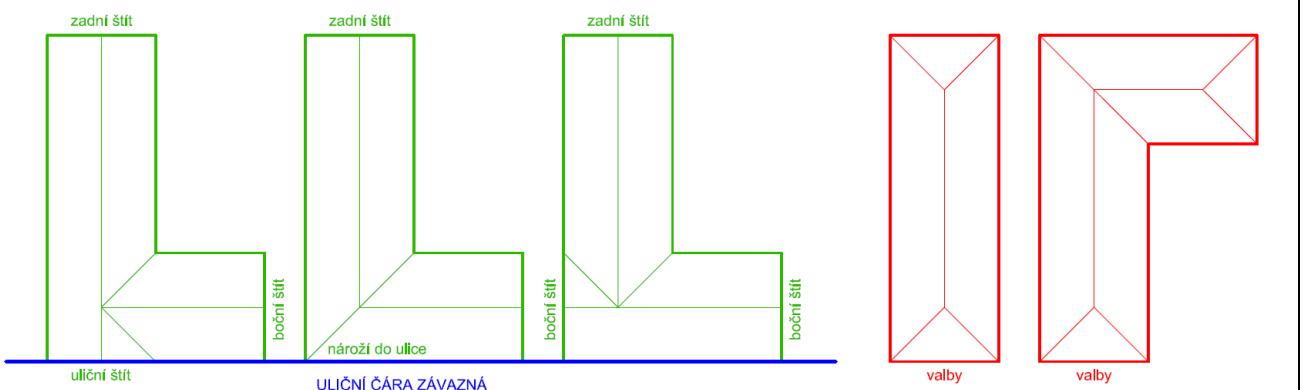
Střecha

<ul style="list-style-type: none"> Sklon – převážná část střešní roviny (min 80%) Tvar – převážná část střešní roviny (min 80%) 	38 - 42° Pravidelná sedlová, případně polovalbová. Tvar střechy bude odpovídat místně obvyklému stavebnímu řešení. <i>Viz ODŮVODNĚNÍ RP, kap. d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce</i> Nepřípustné jsou střechy valbové. Pultové pouze u střešních vikýřů nebo jako střechy nad malou částí půdorysu (např. nad vstupy, vjezdy, venkovním posezením, zahradními sklady, atd.) max však 20% střešní roviny. Dále jsou nepřípustné střechy mansardové, stanové, pilové a jiné netradiční řešení.
---	--

DOVOLENÉ TVARY STŘECH:



NEPŘÍPUSTNÉ TVARY STŘECH:



- Doplňkové stavby** – pro 100% střešní roviny

Pouze střechy **sedlové a pultové**.

- Orientace hřebene**

Vždy **rovnoběžně s delší stranou objektu**.

- Styk střešních rovin při půdorysu L nebo U**

Bude řešen **propsáním štítu na fasádě** nebo vznikne **nároží**.

- Přesah střechy u štítové stěny**

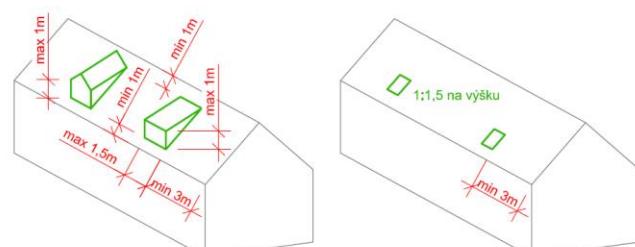
Přesah u štítové stěny bude odpovídat místně obvyklému stavebnímu řešení.

Viz ODŮVODNĚNÍ RP, kap. d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

- Přesah střechy u okapu**

Přesah střechy u okapu (ztvárnění okapní římsy) bude odpovídat místně obvyklému stavebnímu řešení.

Viz ODŮVODNĚNÍ RP, kap. d) komplexní zdůvodnění řešení včetně

<ul style="list-style-type: none"> Vikýře a střešní okna 	<p><i>zdůvodnění navržené urbanistické koncepce</i></p> <p>Přípustné jsou pouze vikýře s pultovou a sedlovou střechou o libovolném sklonu min však 15°. Délka vikýře max 1,5m, výška max 1m. Vikýř bude od svislé fasády a od hřebene oddělen střešní rovinou min 1m. Nepřípustné jsou vikýře trojúhelníkové, se šikmými bočnicemi, s valbovou a polovalbovou stříškou, kruhové a moderně pojednané vikýře. Střešní okna budou o menších běžných rozměrech přibližně 1:1,5 orientovaná na výšku. Nepřípustná jsou okna orientovaná na šířku, v sestavě se svislým oknem v půdní podezdívce, sestava dvou a více oken nad sebou a vedle sebe, balkonová střešní okna, velká posuvná střešní okna, jinak moderně pojatá střešní okna a velké plochy prosklení střechy. Vikýře a střešní okna budou umístěna min 3m od kraje střechy (štítu). Nedoporučuje se kombinace více různých rozměrů vikýřů a střešních oken, pojetí střechy objektu by mělo být, co nejjednodušší.</p> <p>VHODNÉ TYPY VIKÝŘŮ A STŘEŠNÍCH OKEN</p>  <p>NEPŘÍSTUPNÉ TYPY VIKÝŘŮ A STŘEŠNÍCH OKEN</p> <p>navazující na stěnu nebo hřeben: Shows a gabled roof with multiple small, protruding rectangular windows along the eaves.</p> <p>nevzhodné tvary vikýřů: Shows a gabled roof with various irregular shapes for the gables, including triangles and circles.</p> <p>nevzhodná střešní okna: Shows a gabled roof with multiple small, multi-paned windows along the eaves.</p> <p>kombinace více různých typů a rozměrů: Shows a gabled roof with a mix of different window types and sizes, including large and small windows and various gable shapes.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Typ střešní krytiny 	<p>Přípustná je pouze pálená nebo betonová krytina v nelesklé úpravě. Nepřípustné jsou barevné glazury, velmi tmavé odstíny hnědé a černé, netradiční odstíny např. zelené a modré.</p> 

Forma		
<ul style="list-style-type: none"> Půdorys 		<p>Obdélník v poměru stran 1:2 a více. Případně půdorys tvaru písmene L nebo U. Šířka objektu v uličním štítě max 8m. Šíře vedlejší hmoty u písmene L a U je max 12m. Proluka mezi štíty u písmene U min 6m. Umístění zadní hmoty u písmene L min 1,3L U půdorysů písmene L a U další regulativy viz doplňující schémata. Nepřípustné jsou půdorysy čtverce a obdélníků menší 1:2, obdélníky a půdorysy L orientované výrazně delší stranou do ulice (okapová orientace), půdorys písmene T, příliš složité tvary půdorysů a půdorysy typu bungalowů.</p>

DOPORUČENÉ TVARY PŮDORYSU:

OBDĚLNÍK - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE

TVAR PÍSMENE L - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE, VEDLEJŠÍ HMOTA VZADU

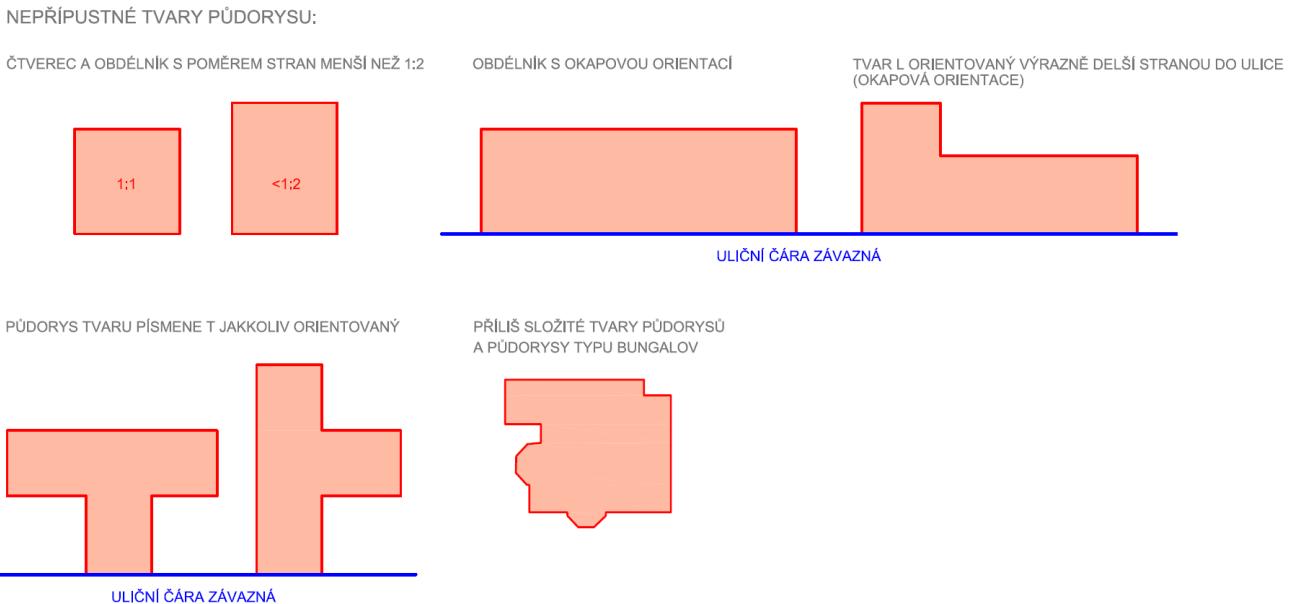
TVAR PÍSMENE U - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE

ULIČNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ

TVAR PÍSMENE L - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE, VEDLEJŠÍ HMOTA DO ULICE

TVAR PÍSMENE L - OKAPOVÁ ORIENTACE, VEDLEJŠÍ HMOTA DO ULICE

ULIČNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ



<ul style="list-style-type: none"> Orientace objektu 	<p>Štírová orientace (min jeden štít orientován do ulice) u půdorysu obdélníka a u půdorysu U. Okapová orientace pouze pro půdorys písmene L.</p> <p>Objekt bude vždy orientován kratší stranou do ulice. U půdorysu U bude vedlejší hmota umístěna do zadní části pozemku. V případě tvaru L lze vedlejší hmoty orientovat jak do zadní části pozemku, tak i do ulice. V případě orientace vedlejší hmoty do ulice je dovolena štírová i okapová orientace (bez vytvoření uličního štítu).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Umístění obytné části 	<p>Obytná část domu bude přednostně umístěna do přední části objektu (směrem k ulici), v zadní části budou umístěno garážování aut, sklady, dílny, technické zázemí, prostory pro podnikání. Prostory pro podnikání mohou být umístěny v přední části pokud nebude narušen ráz uliční fasády (např. prosklené výlohy) a nebude vstup z uliční strany.</p>

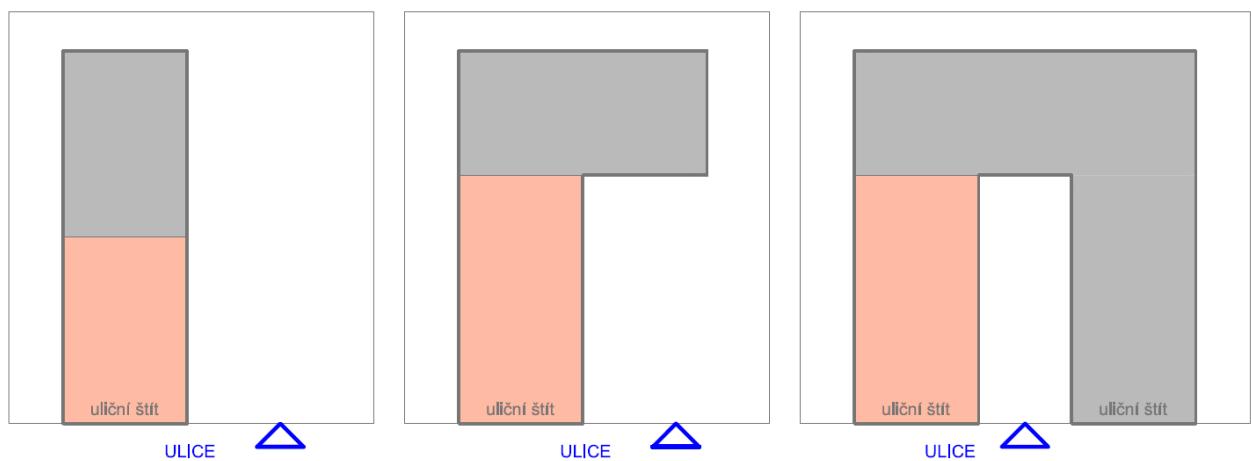
PŘÍKLADY VHODNÉHO UMÍSTĚNÍ OBYTNÉ ČÁSTI DOMU, TECHNICKÉHO ZÁZEMÍ A GARÁŽE:

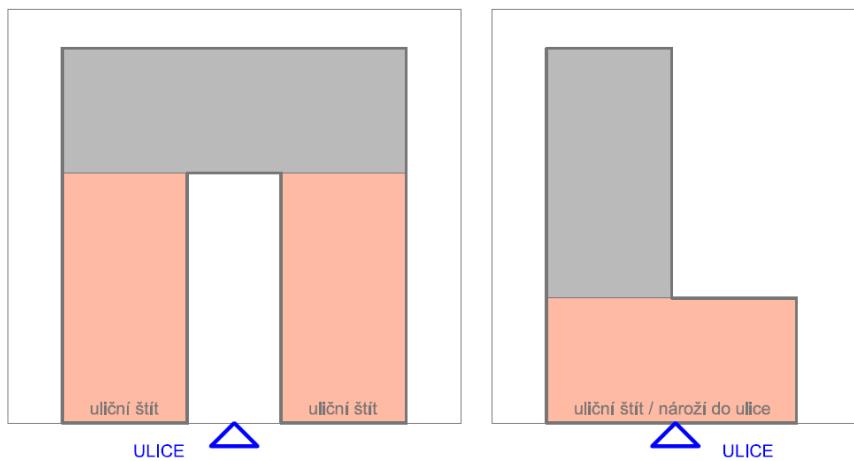
OBYTNÁ ČÁST DOMU, PŘÍPADNĚ PROSTORY PRO PODNIKÁNÍ POKUD NEBUDE NARUŠEN RÁZ ULIČNÍ FASÁDY (např. prosklené výlohy)
A NEBUDE VSTUP Z ULIČNÍ STRANY

GARÁŽOVÁNÍ, SKLADY, DÍLNY, TECHNICKÉ ZÁZEMÍ, PROSTORY PRO PODNIKÁNÍ



POLOHA VSTUPU A VJEZDU NA POZEMEK

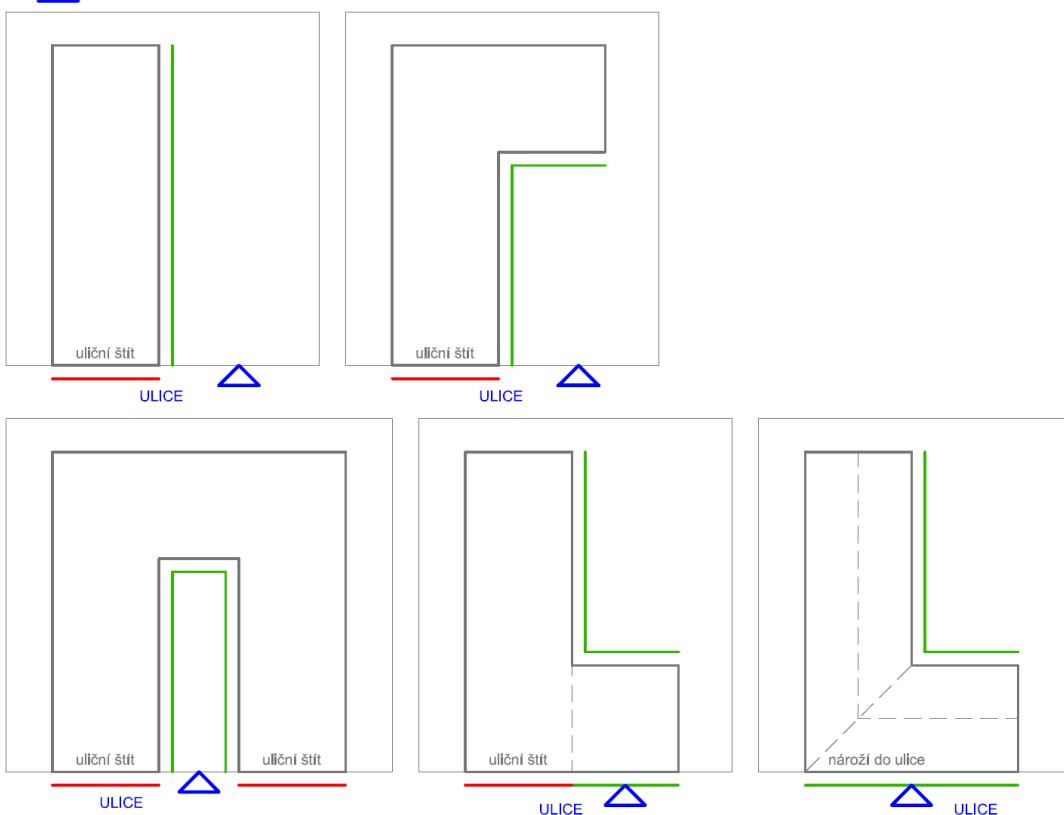




• Vstupy, vjezdy do objektu	Pouze z bočních stran, případně ze zadu. V uličním štítě nelze umístit vstupní dveře a garážová vrata. V případě půdorysu L orientovaného do ulice lze umístit vstupní dveře a vrata do uliční fasády a však mimo štít (bude-li).
• Vstupy, vjezdy na pozemek	Brány a vstupní branky budou respektovat vesnický charakter, svým vzhledem budou odpovídat zbytku uličního oplocení.

UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ A VSTUPŮ DO OBJEKTŮ A NA POZEMKY:

— V ULÍČNÍM ŠTÍTU NELZE UMÍSTIT VSTUPNÍ DVEŘE A GARÁŽOVÁ VRATA, LZE UMÍSTIT POUZE OKENNÍ OTVORY S PARAPETEM O STANDARTNÍ VÝŠCE 0,85-1,20m
— STRANY OBJEKTU, KDE JE DOPORUČENO UMÍSTIT VSTUPY A VJEZDY DO OBJEKTŮ
— STAVEBNÍ POZEMEK
— POLOHA VSTUPU A VJEZDU NA POZEMEK



• Barevná a materiálové řešení fasády	Převážná část povrchu min 80% bude omítané zdivo . Budou použity světlé pastelové barvy, omítky v zrnitosti do 1mm (ne hrubozrnné omítky). Dále přirodní materiály jako dřevo, kámen, neomítané cihelné zdivo.
• Okna, dveře, vrata	Okna v uličním štítě (či uliční fasádě) budou dělená, v rozměrech 2:3 na výšku s parapetem o standartní výšce 0,85-1,20m . Mimo uliční fasádu mohou být okna bez parapetu (francouzské okno)

	<p>V uličním štítě nelze umístit vstupní dveře a garážová vrata.</p> <p>Okna, dveře a vrata v uliční fasádě jsou doporučená dřevěná, nedoporučují se plastová či hliníková. Budou-li v uliční fasádě vrata, budou otevírává dvoukřídlá. S ohledem na historickou zástavbu jsou nepřípustná moderní garážová vrata sekční či rolovací umístěná v uliční fasádě viditelná z ulice. Tato vrata mohou být umístěna ve fasádě přivrácené směrem do ulice, pokud budou umístěna v zadní části objektu (ve dvoře) a nebudou z ulice viditelná.</p>
Doplňkové stavby	<p>Pozemní stavby do plochy 16 m² a výšky max 4,5m Umístit v zadní části pozemku. Doplňkovou stavbou se nemyslí samostatně stojící garáže a krytá stání, ty budou součástí hmoty hlavní budovy nebo budou na ni přímo navazovat.</p>
Oplocení	<p>Jako uliční oplocení jsou přípustné pouze materiály a řešení, které odpovídají místně obvyklému stavebnímu řešení.</p> <p><i>Viz ODŮVODNĚNÍ RP, kap. d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce</i></p> <p>Před štitem nebude oplocení.</p> <p>Ostatní oplocení výšky max 1,8m včetně podezdívky. Oplocení bude respektovat vesnický charakter, tj. oplocení zděné omítané, drátěné, plaňkové, a jejich kombinace.</p>
Odstavení vozidel	Parkování a garážování min dvou osobních vozidel bude řešeno v rámci vlastního pozemku nebo objektu.

Nezaplocená část pozemku:

Část soukromého pozemku, která nebude oplocena a bude tak součástí uličního prostoru.

Jedná se o nezaplocený pás podél komunikace vedoucí po západní straně řešené lokality a nezaplocenou plochu u křižovatky. Pokud bude uliční štít (či uliční fasáda) umístěn dále od hrany pozemku, i zde bude nezaplocená plocha mezi uliční fasádou a komunikací.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby):

Regulační plán nestanovuje pořadí změn v území.

c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Regulační plán nenavrhuje umístění nových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury. Veřejnou infrastrukturou nejsou přípojky inženýrských sítí k jednotlivým objektům. Nové objekty se napojí na stávající sítě. Pro budoucí objekty bude nutno prověřit možnosti jejich připojení (skutečná poloha, dimenze a technický stav sítí) v dalším stupni projektové dokumentace. Předpokládá se prodloužení vybraných stávajících sítí pro připojení nejvzdálenějších objektů, zbudování zcela nových sítí se nepředpokládá.

Všechny stavby musí být napojeny na technickou infrastrukturu.

Všechny stavby musí být napojeny na stávající místní komunikaci.

Dopravní infrastruktura:

V současnosti jsou řešené pozemky přístupné ze stávající místní komunikace.

Plocha B26a je přístupná po asfaltové cestě. Komunikace je ve špatném stavu, místy chybí horní vrstva asfaltu. Doporučuje se její oprava. RP vymezuje koridor dopravní infrastruktury šířky min 8m.

Při umístění nového objektu v ploše B26a, musí být prověřeny rozhledové poměry a průjezdnost u stávající křižovatky.

Umístění nového rodinného domu, včetně jeho oplocení nesmí být snížena přehlednost, průjezdnost a bezpečnost stávající křižovatky, bude prověřeno v dalším stupni dokumentace.

Ve vymezených koridorech dopravní infrastruktury lze umisťovat pozemní komunikace, pěší komunikace, parkovací a odstavná stání, vjezdy na jednotlivé pozemky, trasovat inženýrské sítě a umisťovat plochy veřejné zeleně.

Doprava v klidu:

Parkování a garážování **min dvou** osobních vozidel bude řešeno v rámci vlastního pozemku nebo objektu.

Technická infrastruktura:

Průběh inženýrských sítí nebyl ověřen, jejich základ má pouze informativní charakter.

Stávající síť:

v těsném sousedství řešené plochy je veřejný vodovod, plyn a telekomunikační kabel. Místo pro napojení splaškové kanalizace u domu čp. 49, vedení NN až u příjezdu k domu čp. 52. Sítě jsou vedeny v prostoru stávající komunikace a podél ní.

Zásobování vodou:

Nové objekty budou připojeny na veřejný vodovod. Podrobné řešení dimenzí a délích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Odkanalizování:

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Nové objekty budou připojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci a svedeny do ČOV, pouze v případě, že se z technických důvodů nebude lze připojit, je možné individuální řešení.

Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do veřejné kanalizace.

Zásobování plynem:

Lokalita umožňuje připojení na veřejný plynovod.

Zásobování el. energií:

Nové objekty budou připojeny na rozvody NN. Přípojkové skříně budou řešeny v rámci projektové dokumentace jednotlivých objektů.

Vytápění:

Bude zajištěno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, případně plyn. Lze také využít tepelných čerpadel, jednotlivé zdroje lze kombinovat. U tepelných čerpadel bude doložena hluková studie. Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Ochrana hodnot ani charakter území se vypracováním regulačního plánu nemění a jsou v souladu s platným územním plánem.

Řešené území je určeno k bydlení. Jakékoli změny staveb, které by byly v rozporu s těmito způsoby využití, jsou nepřípustné. Jsou to zejména jakékoli změny, vedoucí ke zhoršení zdravých životních podmínek, souvisejících s provozem staveb, jako hluk, prašnost, zvýšená dopravní zátěž apod.

Veškeré změny staveb musí být v souladu s ochranou krajinného rázu, musí respektovat podmínky regulace zástavby dle kap. b) v důsledku ochrany hodnot.

Ochrana krajinného rázu, kulturních hodnot:

Řešené území se nachází v regionu lidové architektury.

Řešená plocha leží mimo vesnickou památkovou rezervaci a urbanisticky hodnotnou část obce.

Blízkost řešené lokality s hodnotnou vesnickou architekturou a ochrana dálkových pohledů však stanovuje potřebu ochrany krajinného rázu.

Ochrana krajinného rázu bude zabezpečena prostorovou regulací (výškovou hladinou zástavby, podlažností, tvarem střechy, materiálovým a barevným provedením fasády). Dále ochrana krajinného rázu je zabezpečena stavebními čárami nepřekročitelnými a závaznými a doporučeným půdorysem domů.

Z navržených regulativ je nezbytné zdůraznit a dodržet především: architektonický ráz staveb tradiční venkovské architektury, která je pro tuto oblast typická – tj. jednoduché půdorysné tvary ve tvaru obdélníka v poměru větším než 1:2 – 1:3. Případně složitější půdorysy ve tvaru písmene L, U. Stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé).

Řešená lokalita leží mimo území s archeologickými nálezy (kategorie II), leží v ÚAN III. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznamit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

Ochrana přírodních hodnot:

Řešené území spadá do ptačí oblasti – NATURA 2000, nebude novou zástavbou ovlivněno.

Poblíž řešené plochy se nachází lokální biokoridor podél otevřené vodoteče, nebude novou zástavbou dotčen.

Poblíž řešené plochy se nachází významný krajinný prvek – kříž a lípy, nebude novou zástavbou dotčeno.

Přímo v řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláštně chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

Řešením nedojde k odnětí PUPFL. Na řešené pozemky zasahuje ochranné pásmo lesa, tj. 50m od hranice lesa.

Návrhem nedojde k odstranění nebo zásahu do stávající vzrostlé zeleně.

Veřejná zeleň bude umístěna podél komunikací a bude součástí uličního prostoru. Soukromá zeleň je dána max celkovou zastavěností ploch 35%, tj. min 65% plochy pozemku je určeno pro soukromou zeleň.

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

e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Sídlo Pláštovice je možno charakterizovat jako území s příznivými životními podmínkami. Z územně analytických podkladů ani územního plánu nevyplývají žádná ohrožení, která by vyžadovala řešení regulačním plánem.

Lokality umožňují napojení na dopravní a technikou infrastrukturu.

RP je řešen s ohledem na ochranu kulturních a přírodních hodnot, především ochranu krajinného rázu, viz kap. d).

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Při umisťování a navrhování je nutné postupovat v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. v návaznosti na zákon č. 133/1985 sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Sedlec.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních a parcelních čísel dotčených vymezením

V RP nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám pouze vyvlastnit.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zařizováno, parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

VPS, pro které je možno uplatnit předkupní právo bez možnosti vyvlastnění, nejsou v ÚP Sedlec a RP navrhovány.

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Výroková část RP Sedlec obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST
GRAFICKOU ČÁST
• Hlavní výkres

17 stran

1 : 500

2 ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Dne 14.9.2020 usnesením č. 04/2020 rozhodlo zastupitelstvo o pořízení regulačního plánu 2.RP. Jelikož zadání bylo součástí schváleného územního plánu, mohlo dojít přímo ke společnému jednání, které pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 26.7.2021 a uskutečnilo se dne 12.08.2021. Po projednání s dotčenými orgány a veřejností pořizovatel vyhodnotil došlá stanoviska a předal podklady ke zpracování návrhu k veřejnému jednání zpracovateli. Pořizovatel oznámil konání veřejného projednání vyhláškou ze dne 05.10.2021. Veřejné projednání proběhlo dne 09.11.2021. Neboť nebyly podány žádné připomínky ani námitky, předložil pořizovatel regulační plán k vydání v zastupitelstvu obce Sedlec. Zastupitelstvo obce Sedlec 1.RP vydalo na svém zasedání dne 6.12.2021 pod č. usnesením 05/2021. Veřejná vyhláška byla vyvěšena dne 20.12.2021 s nabytím účinnosti 05.01.2022.

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

Vyhodnocení koordinace ploch z hlediska širších vztahů

- Využívání řešených ploch je v souladu se zájmy v rámci širších územních vztahů, respektuje vazby na okolí včetně ochrany krajinného rázu, příslušnosti řešeného území regionu lidové architektury a ptačí oblasti – NATURA 2000.

Tyto skutečnosti jsou v řešení regulačního plánu zohledněny jak v celkové urbanistické koncepci, tak v ochraně hodnot území i podmírkách využití a vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb (kap. b)). Řešené plochy jsou součástí rozvojové lokality bydlení sídla Pláštovice a jsou dlouhodobě zakotveny v ÚP Sedlec.

Vyhodnocení souladu s územním plánem obce Sedlec

Návrh regulačního plánu je zcela v souladu s platným územním plánem. Lokality řešené regulačním plánem jsou pouze zpřesňovány a podrobněji regulovány. Regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování v území.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky

Z této dokumentace nevyplývají žádné požadavky pro řešené území. Řešené území není dotčeno rozvojovou oblastí ani plochou ani rozvojových os a není součástí specifické oblasti.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Z hlediska územně analytických podkladů nejsou dány podmínky pro návrh regulačního plánu.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Řešením regulačního plánu nejsou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany je nutno dodržet požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, včetně potřebného dimenzování technické infrastruktury pro zabezpečení požární vody. Šířky veřejných profilů musí být dostatečné pro všechny složky IZS, včetně požadavků na vyhovující únosnost podloží.

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Návrh regulačního plánu splnil zadání, které bylo součástí vydaného územního plánu obce Sedlec. Na řešeném území RP se nenachází žádná veřejně prospěšná stavba. Z toho důvodu byl vypuštěn samostatný výkres veřejně prospěšných staveb.

d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu řešeného regulačního plánu. Regulační plán nemění koncepci územního plánu, pouze zpřesňuje a vymezuje konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení vychází z konkrétních požadavků investora a vlastníků pozemku.

Hlavní cíle regulačního plánu:

Navržená urbanistická koncepce uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Sedlece, zejména:

- výřešit obsluhu území - dopravní obslužnost
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě – likvidace odpadních vod, zásobování vodou a el. energií,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební hranice,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení tohoto RP zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

Urbanistická koncepce

Navržená koncepce a s ní předepsané regulativy pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou stanoveny s ohledem na ochranu krajinného rázu. Nová zástavba bude respektovat architektonický ráz staveb tradiční venkovské architektury. Za hodnotné se považují také dálkové pohledy na stávající historickou zástavbu.

Zastavěnost: je stanovena v souladu s ÚP Sedlec. Určuje procentuální podíl zastavěnosti tak, aby byla přiměřená hustota zástavby a byla ponechána dostatečná plocha pro soukromou zeleň a vsakování dešťových vod, tím má vliv na příznivé životní podmínky.

Umístění domu – uliční a stavební čáry: stavební čáry zaručují dodržení minimálních odstupových vzdáleností mezi stavbami. Uliční čára závazná určuje závaznou polohu uličního štítu (či uliční fasády), aby byl respektován stávající způsob zástavby.

U řešené plochy se připouští jak umístění uličního štítu na hranu pozemku, tak i jeho odsazení (max 3m) od hrany pozemku, případně uliční štít nemusí být rovnoběžně s hranou pozemku. Jednak jsou takto umístěny okolní stavby kvůli nepravoúhlým pozemkům, jednak to umožňuje v případě potřeby zachování přehlednosti a průjezdnosti stávající křižovatky umístit nový objekt včetně oplocení dále od komunikace. Pokud bude uliční štít (či uliční fasáda) umístěn dále od hrany pozemku, i zde bude nezaplocená plocha mezi uliční fasádou a komunikací.

Výšková hladina zástavby: předepsané regulativy jsou v souladu s ÚP, jsou stanoveny tak, aby co nejvíce respektovali výšku stávající zástavby. Je nepřijatelné, aby nová zástavba svou výškou přesahovala stávající objekty.

Tradiční zástavba se vyznačovala žádnou nebo minimální výškou půdní podezdívky, s ohledem na potřeby dnešní výstavby (potřeba využívat podkroví budov pro bydlení) je půdní podezdívka dovolena, její výška je však regulována.

Střecha: regulativy jsou voleny tak, aby byly nové střechy s ohledem na historickou zástavbu, co nejjednodušší a respektovali tvarosloví vesnické zástavby. Historická zástavba se většinou vyznačovala pravidelnou sedlovou střechou se štíty na obou stranách obdélného půdorysu a hřebenem rovnoběžně s delší stranou půdorysu, bez velkých přesahů střechy u okapů a štítových stěn. Ojediněle se vyskytují polovalbové střechy, výška polovalby se pohybuje okolo jedné třetiny celkové výšky štítu. I když se v pozdějších dobách na historických objektech objevovaly např. valby, nároží,

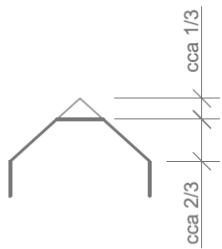
různé vikýře a jiné, tak se regulativy opírají o jednodušší tvary střech, které jsou dodnes vidět na hodnotné vesnické zástavbě.

S ohledem na potřeby dnešní výstavby (potřeba využívat podkroví budov pro bydlení) jsou dovoleny vikýře a střešní okna, budou však co nejjednodušší. V případě styku dvou střech při půdorysu písmene L, U je možno řešit propsáním štítu na fasádě nebo nárožím. V místě štítových stěn střecha přesahovala štít pouze oplechováním a krytinou, přesahy byly malé do cca 15cm, ještě častěji byl hřeben a střešní rovina skryta za štítovou stěnou. Taktéž byly malé přesahy střech u okapů cca 10 – 20 cm. Okapní římsy byly omítané a profilované.



Příklady řešení styku dvou střech propsáním štítu na fasádě na domech v Plástovicích.

VÝŠKA ŠTÍTU U POLOVALBY



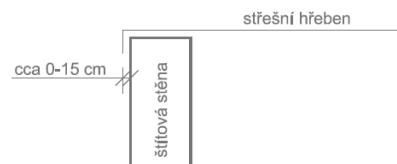
Příklad polovalby na domech v Plástovicích – výška štítu převažuje nad výškou polovalby (poměr cca 1:2 a více).

ZTVÁRNĚNÍ ŠTÍTU U STÁVAJÍCÍ HODNOTNÉ ZÁSTAVBY

HŘEBEN SKRYT ZA ŠTÍTOVOU STĚNU



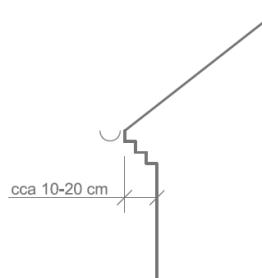
PŘESAH ŠTÍTOVÉ STĚNY STŘECHOU
- POUZE OPLECHOVÁNÍM A KRYTINOU





Příklady přesahů střechy u štítové stěny na domech v Plástovicích – přesahy minimální, hřeben a střecha často kryty štítovou stěnou.

PŘESAH STŘECHY U OKAPU U STÁVAJÍCÍ HODNOTNÉ ZÁSTAVBY



Příklad okapní římsy na domě v Plástovicích – přesah minimální, římsa omítaná, profilace.

Forma: pro tvorbu regulativů posloužila historická zástavba v Plástovicích. Ta se vyznačuje půdorysy tvaru obdélníka 1:2 – 1:3 a více. Šíře domu nejčastěji okolo 7 - 8m. Domy jsou převážně orientovány kratší stranou tj. štíty do ulice (štítová orientace), delší strana půdorysu je pak umístěna do hloubky pozemku. Budovy tvořily často usedlosti, uzavřené dvory s dvojstranným, trojstranným nebo čtyřstranným umístěním staveb kolem hospodářského dvora. Proto RP umožňuje krom základního půdorysu obdélníka také tvary L či U.

Tak jako bylo dříve obvyklé soustředění obytné části dopředu do ulice a hospodářské části do zadní části usedlosti, i regulační plán požaduje umístění obytné části domu přednostně do ulice a ostatní funkce jako garážování vozidel, sklady, dílny, technické zázemí, prostory pro podnikání atd. umísťovat do zadní části budov.

U mladších staveb se pak objevovala změna orientace ze štítové na okapovou, proto RP dovoluje i půdorys L, kdy bude vedlejší hmota orientována do ulice. Styk střech směrem do ulice byl u starších staveb řešen propsáním štítu na fasádě, u mladších staveb pak i nárožím. Objekty sousedící s řešenou lokalitou (domy podél stávající komunikace čp. 49, 51 a 48) mají půdorys písmene L s okapovou orientací a nárožím do ulice, proto je RP dovolena štítová i okapová orientace a zároveň nepožaduje vytvoření uličního štítu u půdorysu L.

Zvláštní důraz bude kláden na uliční štít (bude-li), v něm byla umístěna pouze okna, nikoliv vstupy nebo vjezdy do objektu, okna byla na výšku v rozmezí 2:3 a dělená. Z tohoto důvodu je potřeba umístit vstupy a vjezdy z bočních, případně zadních stran objektu, tedy uvnitř pozemku, nikoliv z ulice. U půdorysu L orientovaného do ulice budou vstupní dveře a vrata umístěna v uliční fasádě, ale mimo štít (bude-li), budou dřevěná a vrata dvoukřídlá. S ohledem na historickou zástavbu jsou nepřípustná moderní garážová vrata sekční či rolovací umístěná v uliční fasádě.



Letecký pohled na zástavbu v Plástovicích v sousedství řešené plochy B26a – změna orientace ze štítové na okapovou a nároží do ulice (není uliční štit) u domů podél stávající komunikace čp. 49, 51 a 48.



Příklad vhodného členění oken na domě v Plástovicích.

Doplňkové stavby: regulativy jsou v souladu s ÚP. Doporučeno umístit do zadní části pozemku, aby vizuálně nerušily uliční prostor, je dáné stavební čárou nepřekročitelnou pro doplňkové stavby – 16m od uliční čáry závazné. Doplňkovou stavbou se nemyslí samostatně stojící garáže a krytá stání, ty budou součástí hmoty hlavní budovy nebo budou na ni přímo navazovat, aby krom rodinného domu na pozemku nevznikaly žádné další větší stavby.

Oplocení: Zvláštní důraz je kladen na uliční oplocení, které spoluutvoří charakter uličního prostoru. Historicky byly dvory směrem do ulice většinou uzavřeny vysokou omítanou stěnou se zděnou bránou a brankou. V blízkosti řešené lokality B26a, kde mladší budovy již netvořily uzavřené usedlosti se často objevuje i průhledné oplocení, např. drátěné, plaňkové. Proto oplocení nemusí být zděné omítané, bude ale respektovat vesnický charakter.



Pohled na uliční fasády domů v Plástovicích – dvory uzavřeny směrem do ulice vysokou omítanou stěnou se zděnou branou a brankou.



Uliční oplocení v blízkosti řešené lokality B26a – průhledné oplocení, např. drátěné, plaňkové.

Odstavení vozidel: s ohledem k nedostatečným možnostem parkování ve veřejném prostranství je navrženo parkování a garážování potřebného množství (min však dvou) osobních vozidel v rámci vlastního pozemku nebo objektu.

Nezaplocená část pozemku: nezaplocené plochy jsou navrženy kvůli zachování min šíře uličního profilu, pro zachování rozhledových poměrů u stávající křížovatky, pro zachování přehlednosti, průjezdnosti a bezpečnosti na komunikacích. Dále respektují stávající odvodňovací strouhy a možnost jejich údržby.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace výstavby)

Nebyly shledány okolnosti, které by vyžadovaly etapizaci. Regulační plán nestanovuje pořadí změn v území.

Koncepce dopravní infrastruktury

Dopravní obsluha

Vychází ze stávajících poměrů v území, tj. stávající přístup na pozemky a stávající způsob zástavby.

V ploše B26a bude hlavní přístup na pozemek z komunikace z jižní strany, nikoliv z cesty vedoucí po západní straně řešené lokality a to z důvodu orientace budoucí stavby ke komunikaci z jižní strany a tím pokračování ve stávajícím způsobu zástavby. Uliční čára závazná zde umožňuje odsunout budoucí stavbu hlouběji do pozemku (max však 3m) a tím i odsunutí linie uličního oplocení dále od komunikace a stávající křížovatky. RP vymezuje podél západní cesty nezaplocený pás 1m a nezaplocenou plochu u křížovatky (trojúhelník 6 a 4,5 m), jedná se o minimum, které bude dodrženo, po ověření rozhledových poměrů může být však zvětšeno. Nezaplocený pás 1m a možnost odsunutí budoucí stavby hlouběji do pozemku je také kvůli zachování stávajících odvodňovacích příkopů podél komunikací a jejich údržbě. Nezaplocený pás při západní komunikaci také umožnění zachování **minimálního uličního profilu 8m**, pokud by byla v budoucnu nová zástavba i na druhé straně této komunikace.

Pro umístění a připojení nové stavby v ploše B26a budou prověřeny rozhledové poměry a průjezdnost u stávající křižovatky. **Umístěním nového rodinného domu, včetně jeho oplocení nesmí být snížena přehlednost, průjezdnost a bezpečnost stávající křižovatky, bude prověřeno v dalším stupni dokumentace.**

Doprava v klidu

Vzhledem ke stávajícím poměrům v území, tj. úzký uliční profil, malá kapacita veřejných prostranství pro parkování, bude parkování a garážování potřebného množství (min však dvou) osobních vozidel v rámci vlastního pozemku nebo objektu.

Koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou

Zásobování sídla Plástovice pitnou vodou je vyhovující. Nové objekty budou napojeny na veřejný vodovod.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Koncepce odkanalizování a likvidace odpadních vod vychází z místních podmínek. Hlavními odpadními vodami jsou splaškové vody z rodinného domu. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty. Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

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. Dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do veřejné kanalizace. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

Splaškové vody budou odváděny na centrální ČOV napojením nových objektů na veřejnou kanalizaci, pouze v případě, že se z technických důvodů nebude lze připojit, je možné individuální řešení.

Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita bude připojena na stávající rozvody NN ze stávající trafostanice T7. Bude posouzena stávající energetická síť a v případě potřeby bude posílena.

Zásobování plynem

V sídle Plástovice je možno se připojit na veřejný plynovod.

Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajištovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

Komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území. Nádoby na ukládání tříděného domovního odpadu budou umístěny na soukromém pozemku investora.

Civilní obrana

Návrh RP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění, a je v souladu s platným ÚP. Z hlediska CO nejsou kladený na navrhovaný RP žádné požadavky.

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

Požární ochrana

Během výstavby je dodavatel a investor povinen dodržovat veškerá požární opatření, zejména tam, kde se předpokládá zvýšené požární nebezpečí. Za požární bezpečnost odpovídá dodavatel. V místě stavebního dvora budou v případě nebezpečí použity ochranné požární prostředky (hasicí přístroje, voda).

e) informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Ze zadání RP nevyplynuly žádné požadavky na zpracování posouzení vlivů na životní prostředí. Řešené území RP se nachází v zastavitelné ploše územního plánu obce Sedlec.

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

ZPF

Řešená lokalita nevyvolá specifická řešení regulačním plánem, protože je součástí schváleného vyhodnocení ÚP Sedlec. Plocha leží na orné půdě, třídy ochrany III., BPEJ 55301 a třídy ochrany IV., BPEJ 55311.

Ochrana melioračních zařízení

V řešené ploše se nenacházejí meliorační plochy.

PUPFL

Řešením nedojde k odnětí PUPFL. Na řešené pozemky nezasahuje ochranné pásmo lesa, tj. 50m od hranice lesa.

g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

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

h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

RP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. K návrhu RP Sedlec byla v rámci společného

jednání uplatněna stanoviska dotčených orgánů, která byla následně do návrhu zapracována. Zároveň nevznikly žádné rozporы.

i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Během veřejného projednání návrhu regulačního plánu dle ust. § 67 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné námitky.

j) vyhodnocení uplatněných připomínek

Během společného projednání návrhu regulačního plánu dle ust. § 65 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné připomínky.

Během veřejného projednání návrhu regulačního plánu dle ust. § 67 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné připomínky.

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

Odůvodnění RP Sedlec obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST
GRAFICKOU ČÁST

9 stran

• Koordinační výkres	1 : 500
• Širší vztahy	1 : 5000
• Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1000
• Majetkoprávní vztahy	1 : 1000

POUČENÍ:

Proti regulačnímu plánu Sedlec – plocha bydlení B26a (2.RP) vydaného formou opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu podat opravný prostředek.

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF JEDNOTLIVÝCH PLOCH

ZPF převzato z ÚP SEDLEC (účinnost ÚP od 27.8.2020)

k. ú. Plástovice

Ozn. lokality	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B25a	Plocha bydlení	0,29	0	0,29	0,29	0	0	0	0	0	0,29	0	0
B26a	Plocha bydlení	0,17	0	0,17	0,17	0	0	0	0	0	0,04	0,13	0
Plochy bydlení celkem		0,46	0	0,46	0,46	0	0	0	0	0	0,33	0,13	0
Plochy bydlení celkem - zábor půdního fondu v ÚP		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy bydlení celkem - zábor kde byl již proveden		0,46	0	0,46	0,46	0	0	0	0	0	0,33	0,13	0

Zábor plochy **B26a (2.RP)** činí **1700 m²** – orná půda, třída ochrany III., **BPEJ 55301** (400m²) a třída ochrany IV., **BPEJ 55311** (1300m²). Celkem **1700 m²**.