



***SEDLEC***  
***PLOCHA BYDLENÍ B25a (1.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:<br>Ing. arch. Jindřiška Kupcová | Starosta obce: Ing. Jaroslav Houba |
|                                                               |                                    |

## OBSAH

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>VÝROK REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>3</b>  |
|          | 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 14        |
|          | d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15        |
|          | e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 16        |
|          | f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 16        |
|          | 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 ..... | 17        |
|          | 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 .....                                                                                                               | 17        |
|          | i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 17        |
|          | j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 17        |
| <b>2</b> | <b>ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>18</b> |
|          | a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 18        |
|          | 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 .....                                                               | 18        |
|          | c) údaje o splnění zadání regulačního plánu.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 18        |
|          | d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 19        |
|          | 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.....                                             | 24        |
|          | f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa ....                                                                                                                                                                                                                 | 24        |
|          | 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 .....                                                                                                            | 25        |
|          | 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 .....                                                                                                                                                 | 25        |
|          | i) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25        |
|          | j) vyhodnocení uplatněných připomínek .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 25        |
|          | k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 25        |

# 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

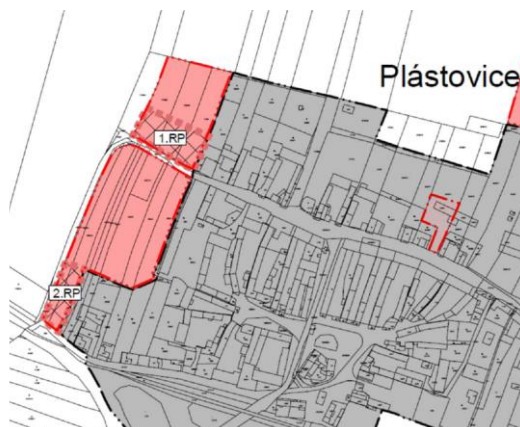
### Regulační plán Sedlec 1.RP (B25a) formou opatření obecné povahy

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 severozápadní 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 **B25a (1.RP)**. Spadá do ptačí oblasti – NATURA 2000 a regionu lidové architektury. Rozloha řešeného území: B25a činí **0,29 ha**

Pozemky v řešeném území jsou ve vlastnictví fyzických 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 stávající parcelace.

Identifikace parcel v řešeném území:

k. ú. Plástovice

| parcelní číslo                    | druh pozemku | výměra dle katastru nemovitostí (m <sup>2</sup> ) | vlastnictví                                                               |
|-----------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <i>Plocha bydlení B25a (1.RP)</i> |              |                                                   |                                                                           |
| 170/1                             | Orná půda    | 2664                                              | SJM Slabší František a Slabší Michaela, č. p. 26, 37347 Sedlec            |
| 170/25                            | Orná půda    | 2754                                              | Bašarová Petra Ing., Plástovice 8, 37348 Sedlec                           |
| 170/24                            | Orná půda    | 2659                                              | Bartoš Šulistová Andrea Bc., Na Švihance 1476/1, Vinohrady, 12000 Praha 2 |

## 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 umísťovaných staveb:

**Plocha bydlení B25a (1.RP) – bydlení v rodinném domě:** stávající parcelace umožňuje umístění 3 rodinných domů

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

### **Plochy bydlení (sídla Plástovice, Malé Chrást'any, 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 nezatežují 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<sup>2</sup>, provozovny služeb), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), menší vodní plochy, parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, protipovodňová opatření, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnice III. třídy, místních a účelových komunikací, veřejná zeleň a veřejná prostranství.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty ve vesnické památkové rezervaci je stanovena podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu VPR (např. historický venkovský dvorec), nepřekročí výšku stávající zástavby a nebudou v měřítku vytvářet neúměrnou hmotu a netradiční architektonické prvky.

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

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

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

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

Pro realizaci výstavby na ploše B36 je stanovena podmínka, že budou splněny hygienické limity hluku, pachu a aerosolů z ovzduší pocházejících ze stávající čistírný 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 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 700 m <sup>2</sup> ; 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 pojmů dle ÚP, pojmy jsou regulačním plánem respektovány a dále zpřesňovány:**

#### **Celková zastavěnost plochy**

- veškeré údaje o zastavěných plochách jsou vztaheny 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 vztaheny k vymezovaným stavebním pozemkům;
- celkovou zastavěností se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (např. budov včetně teras, přístupových cest, zpevněných ploch, bazénů a samostatně stojících přístřešků);
- plochy lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici;
- pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta pro stavebníka.

#### **Výšková hladina zástavby**

- nadzemním podlažím se rozumí běžná výška podlaží budovy 3 - 3,5 m, pro plochy bydlení se běžná výška rozumí 3,5 m;
- podkrovím se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy tvořený nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším lici 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 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m.

**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.

**Definice použitých pojmů 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. Doplnkovými stavbami se rozumí drobné pozemní stavby do 16m<sup>2</sup> 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 výpěstků. Tyto stavby budou přednostně umístěny v zadní části pozemku. Doplnkovou 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 nepřekročitelná: 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 nepřekročitelná – 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).

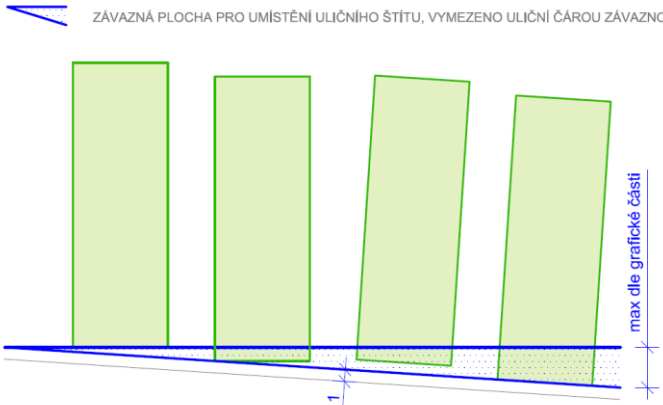
Hlavní hmota: část půdorysu, která je kolmá na uliční čáru závaznou. Půdorys tvaru obdélníku orientovaného svou kratší stranou (uličním štítem) do uličního prostoru (štítová orientace).

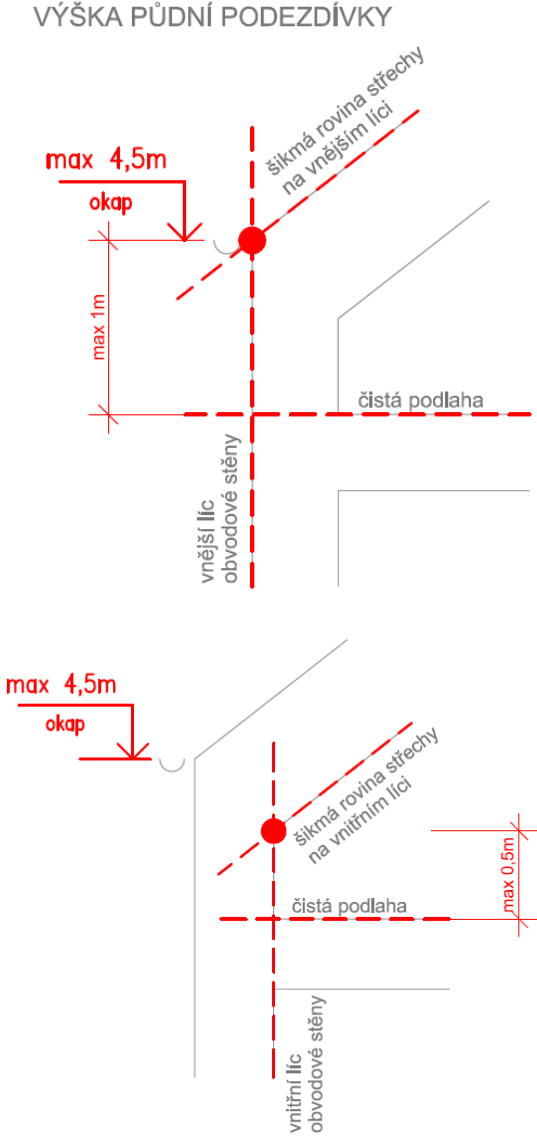
Vedlejší hmota: doplňková část půdorysu umístěná kolmo na hlavní hmotu. Přednostně umístěna do zadní části pozemku.

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. nižší výšku okapní římsy a nižší výšku střešního hřebene).

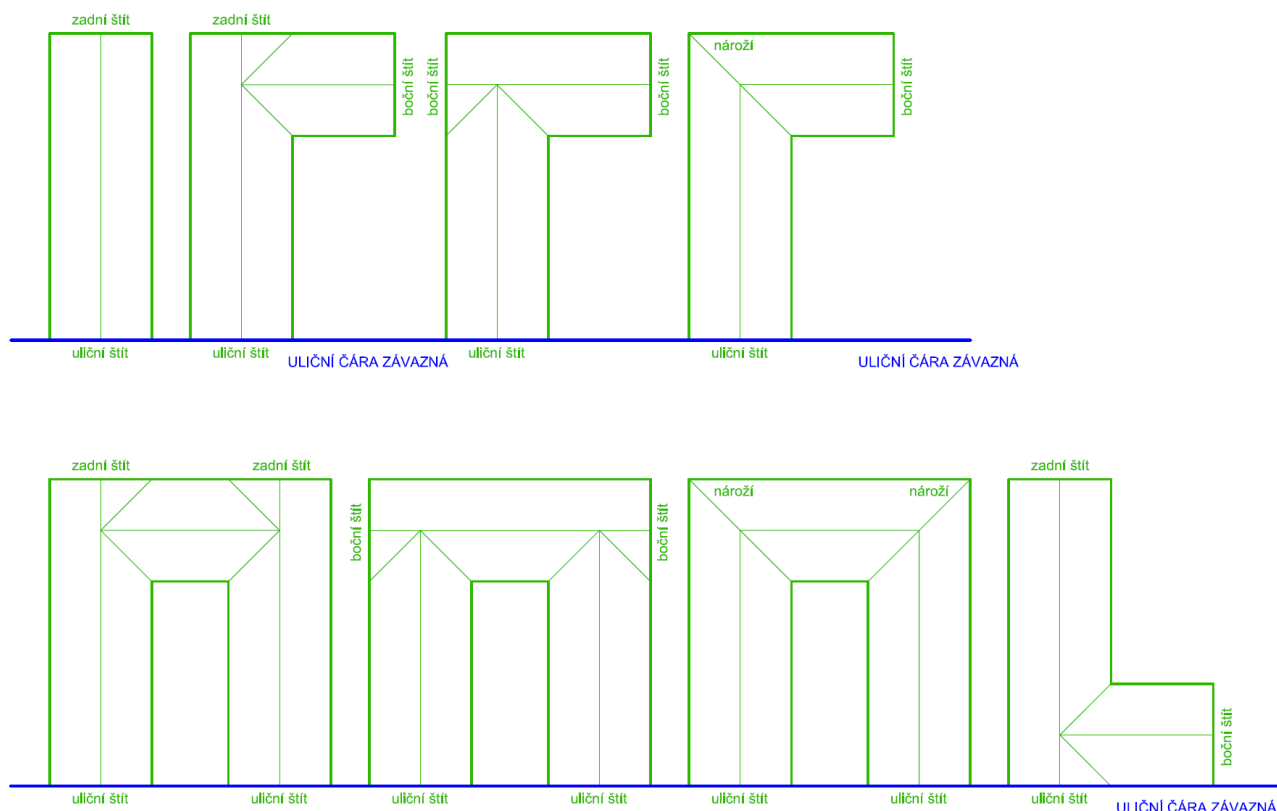
### Přehled regulativů pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanovené regulačním plánem v ploše bydlení B25a (1.RP)

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Celková zastavěnost plochy (veškeré stavby a zpevněné plochy)                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | max 35% |
| Umístění domu                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Uliční čára závazná</li> </ul> <p>Poznámka: uliční čára závazná je zároveň linií uličního oplocení, tj. prostor mezi uliční fasádou a komunikací nebude zaplacen.</p> | <p><b>Uliční štít bude umístěn na uliční čáře závazné nebo v ploše vymezené dvěma uličními čarami závaznými.</b></p> <p>Uliční štít bude <b>1m od hrany pozemku nebo jej lze odsunout dále od hrany pozemku dle grafické části</b>, v grafické části je vymezena <b>závazná plocha pro umístění uličního štítu</b>. Kdekoli v této ploše smí být umístěn uliční štít, ne však mimo ni, uliční štít nemusí být rovnoběžně s hranou pozemku.</p> |         |
|                                                                                                                                                                                                              | <p>UMÍSTĚNÍ 1m OD HRANY POZEMKU NEBO LZE ODSUNOUT DÁLE OD HRANY POZEMKU DLE GRAFICKÉ ČÁSTI</p>  <p>ZÁVAZNÁ PLOCHA PRO UMÍSTĚNÍ ULIČNÍHO ŠTÍTU, VYMEZENO ULIČNÍ ČÁROU ZÁVAZNOU</p> <p>max dle grafické části</p>                                                                                                                                             |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Stavební čára nepřekročitelná – okna obytných místností</li> </ul>                                                                                                    | <p><b>Min 3,5m od společné hranice pozemků</b> (nepatří-li vedlejší pozemek investorovi).</p> <p>Na pozemku 170/1 <b>min 7m</b> od sousedního objektu čp. 46.</p> <p><b>Vzdálenost mezi dvěma objekty (rodinnými domy) bude min 7m, sousedí-li spolu objekty fasádami v nichž jsou okna obytných místností.</b></p>                                                                                                                            |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Stavební čára nepřekročitelná – bez oken obytných místností</li> </ul>                                                                                                | <p><b>Min 2m od společné hranice pozemků</b> (nepatří-li vedlejší pozemek investorovi).</p> <p>Na pozemku 170/1 <b>min 4m</b> od sousedního objektu čp. 46.</p> <p><b>Vzdálenost mezi dvěma objekty (rodinnými domy) může být snížena na min 4m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností.</b></p>                                                                                                                     |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Stavební čára nepřekročitelná – doplňkové stavby</li> </ul>                                                                                                           | <p><b>Min 1m od společné hranice pozemků</b> (nepatří-li vedlejší pozemek investorovi).</p> <p><b>Min 16m od uliční čáry závazné.</b></p> <p><b>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.</b></p>                                                                                                    |         |
| Výšková hladina zástavby                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Podlažnost</li> </ul>                                                                                                                                                 | INP + možnost využití podkroví                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Výška budovy – výška nejvyššího hřebene</li> </ul>                                                                                                                    | max 9,5m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Výška okapní římsy</li> </ul>                                                                                                                                         | max 4,5m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Výška půdní podezdívky</li> </ul>                                                                                                                                     | Max 1m, měřeno od čisté podlahy v podkroví k průsečíku šikmé roviny střechy na vnějším lici a roviny vnějšího lince obvodové stěny.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |

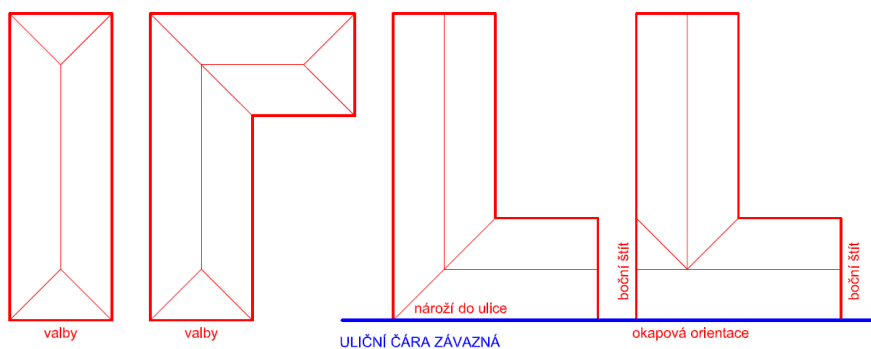
|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                | <p>Zároveň <b>max 0,5m</b>, měřeno od čisté podlahy v podkroví k průsečíku šikmé roviny střechy na vnitřním lici a roviny vnitřního líce obvodové stěny.</p> <p>Z těchto dvou výšek bude platit ta, která zajistí menší výšku objektu (tj. nižší výšku okapní římsy a nižší výšku střešního hřebene).</p> <p><b>VÝŠKA PŮDNÍ PODEZDÍVKY</b></p>                                                                                                                                                                             |
| <b>Střecha</b>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Sklon</b> – převážná část střešní roviny (<b>min 80%</b>)</li> </ul> | <b>38 - 42°</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Tvar</b> – převážná část střešní roviny (<b>min 80%</b>)</li> </ul>  | <p><b>Pravidelná sedlová, případně polovalbová.</b> Tvar střechy bude odpovídat místně obvyklému stavebnímu řešení.</p> <p><i>Viz ODŮVODNĚNÍ RP, kap. d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce</i></p> <p><b>Nepřípustné</b> jsou střechy <b>valbové.</b></p> <p><b>Pultové pouze u střešních vikýřů</b> nebo jako střechy nad malou částí půdorysu (např. nad vstupy, vjezdy, venkovním posezením, zahradními sklady, atd.) <b>max však 20% střešní roviny.</b></p> <p>Dále jsou nepřípustné střechy <b>mansardové, stanové, pilové a jiné netradiční řešení.</b></p> |



DOVOLENÉ TVARY STŘECH:

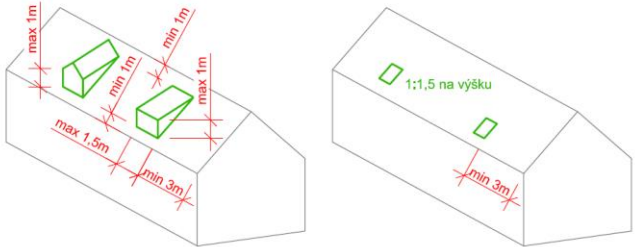
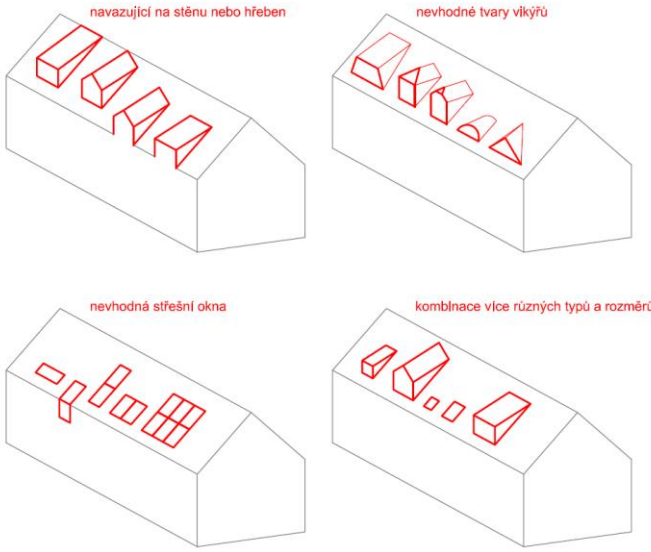


NEPŘÍPUSTNÉ TVARY STŘECH:



NENÍ SPLNĚNÁ PODMÍNKA: ORIENTACE MIN JEDNOHO ŠTÍTU DO ULICE

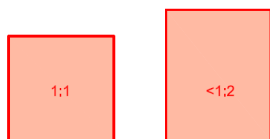
|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Doplňkové stavby – pro 100% střešní roviny</li> </ul> | Pouze střechy sedlové a pultové.                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Orientace hřebene</li> </ul>                          | Vždy rovnoběžně s delší stranou objektu.<br><b>Min jeden štít bude orientován do ulice (štítová orientace).</b>                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Styk střešních rovin při půdorysu L nebo U</li> </ul> | Bude řešen <b>propsáním štítu na fasádě</b> nebo vznikne <b>nároží</b> .<br><b>Nároží nebude u půdorysu L orientováno do ulice.</b> Bude dodržena podmínka <b>min jednoho štítu orientovaného do ulice.</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Přesah střechy u štítové stěny</li> </ul>             | Přesah u štítové stěny bude odpovídat místně obvyklému stavebnímu řešení.<br><br><i>Viz ODŮVODNĚNÍ RP, kap. d) komplexní zdůvodnění řešení včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce</i>             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Přesah střechy u okapu</li> </ul>                     | Přesah střechy u okapu (ztvárnění okapní římsy) bude odpovídat místně obvyklému stavebnímu řešení.<br><br><i>Viz ODŮVODNĚNÍ RP, kap. d) komplexní zdůvodnění řešení včetně</i>                              |

|                                                                                      | <p><i>z důvodnění navržené urbanistické koncepce</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vikýře a střešní okna</b></li> </ul>       | <p>Přípustné jsou pouze vikýře s <b>pultovou a sedlovou střechou</b> o libovolném sklonu <b>min však 15°</b>.<br/>Délka vikýře <b>max 1,5m</b>, výška <b>max 1m</b>.<br/>Vikýř bude od svislé fasády a od hřebene oddělen střešní rovinou <b>min 1m</b>.<br/><b>Nepřípustné</b> jsou vikýře <b>trojúhelníkové, se šikmými bočnicemi, s valbovou a polovalbovou stříškou, kruhové a moderně pojdané vikýře</b>.</p> <p>Střešní okna budou o menších běžných rozměrech <b>přibližně 1:1,5 orientovaná na výšku</b>.<br/><b>Nepřípustná</b> jsou okna <b>orientována 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</b>.</p> <p>Vikýře a střešní okna budou umístěna <b>min 3m</b> od kraje střechy (štítu).<br/><b>Nedoporučuje se kombinace více různých rozměrů vikýřů a střešních oken, pojetí střechy objektu by mělo být, co nejjednodušší.</b></p> <p>VHODNÉ TYPY VIKÝŘŮ A STŘEŠNÍCH OKEN</p>  <p>NEPŘÍSTUPNÉ TYPY VIKÝŘŮ A STŘEŠNÍCH OKEN</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Typ střešní krytiny</b></li> </ul>         | <p>Přípustná je pouze <b>pálená nebo betonová krytina v nelesklé úpravě</b>.<br/><b>Nepřípustné</b> jsou barevné glazury, velmi tmavé odstíny hnědé a černé, netradiční odstíny např. zelené a modré.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Forma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>• <b>Půdorys</b></p> </div> <div style="width: 50%;"> <p><b>Obdélník</b> v poměru stran <b>1:2 a více</b>.<br/> Případně půdorys tvaru písmene <b>L</b> nebo <b>U</b>.<br/> Šířka objektu v uličním štítě <b>max 8m</b>.<br/> Šíře vedlejší hmoty u písmene <b>L</b> a <b>U</b> je <b>max 12m</b>.<br/> Proluka mezi štíty u písmene <b>U</b> <b>min 6m</b>.<br/> Umístění zadní hmoty u písmene <b>L</b> <b>min 1,3L</b></p> <p><b>U půdorysů písmene L a U další regulativy viz doplňující schémata.</b></p> <p><b>Nepřípustné</b> jsou půdorysy čtverce a obdélníků menší 1:2, obdélníky a půdorysy <b>L</b> orientovány výrazně delší stranou do ulice (okapová orientace), půdorysy písmene <b>T</b>, příliš složité tvary půdorysů a půdorysy typu bungalov.</p> </div> </div> |
| <p><b>DOPORUČENÉ TVARY PŮDORYSU:</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>OBDELNÍK - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>TVAR PÍSMENE L - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE, VEDLEJŠÍ HMOTA VZADU</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>TVAR PÍSMENE U - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE</p> </div> </div> <p style="text-align: center;"><b>ULIČNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ</b></p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ TVARY PŮDORYSU:</b></p> <p>TVAR PÍSMENE L - ŠTÍTOVÁ ORIENTACE, VEDLEJŠÍ HMOTA DO ULICE</p> <p style="text-align: center;"><b>ULIČNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                    |

NEPŘÍPUSTNÉ TVARY PŮDORYSU:

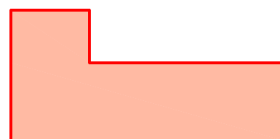
ČTVEREC A OBDÉLNÍK S POMĚREM STRAN MENŠÍ NEŽ 1:2



OBDÉLNÍK S OKAPOVOU ORIENTACÍ

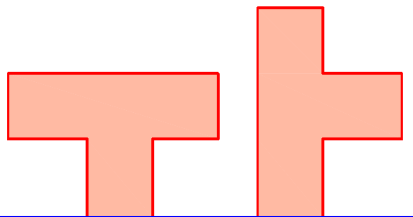


TVAR L ORIENTOVANÝ VÝRAZNĚ DELŠÍ STRANOU DO ULICE (OKAPOVÁ ORIENTACE)



ULIČNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ

PŮDORYS TVARU PÍSMENE T JAKKOLIV ORIENTOVANÝ



ULIČNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ

PŘÍLIŠ SLOŽITÉ TVARY PŮDORYSŮ  
A PŮDORYSY TYPU BUNGALOV



- Orientace objektu**

**Štítová orientace** (min jeden štít orientován do ulice).

Objekt bude vždy orientován **kratší stranou do ulice**.

U půdorysu *U* a *L* bude vedlejší hmota umístěna do zadní části pozemku. V případě tvaru *L* ji lze orientovat i do ulice, bude-li splněna podmínka orientace alespoň jednoho štítu do ulice.

- Umístění obytné části**

**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.

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



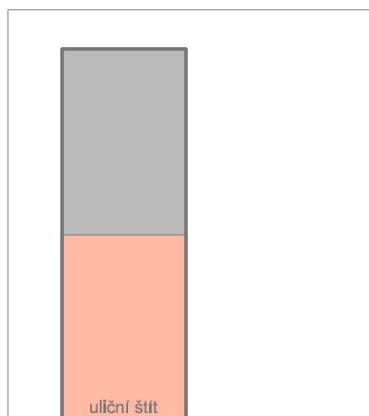
OBYTNÁ ČÁST DOMU, PŘÍPADNĚ PROSTORY PRO PODNIKÁNÍ POKUD NEBUDE NARUŠEN RÁZ ULIČNÍ FASÁDY (např. prosklené výlohy) A NEBUDE VSTUP Z ULIČNÍ STRANY



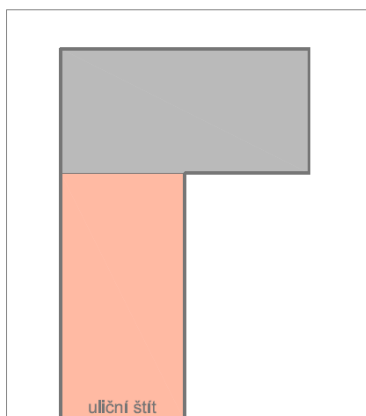
GARÁŽOVÁNÍ, SKLADY, DÍLNY, TECHNICKÉ ZÁZEMÍ, PROSTORY PRO PODNIKÁNÍ



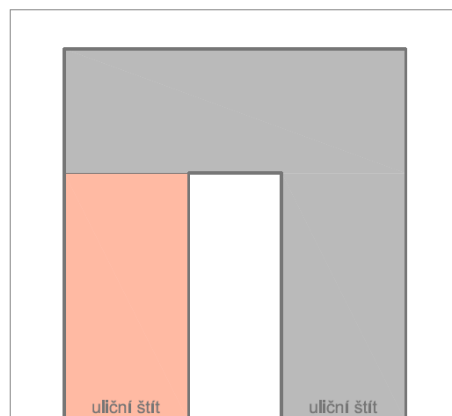
POLOHA VSTUPU A VJEZDU NA POZEMEK



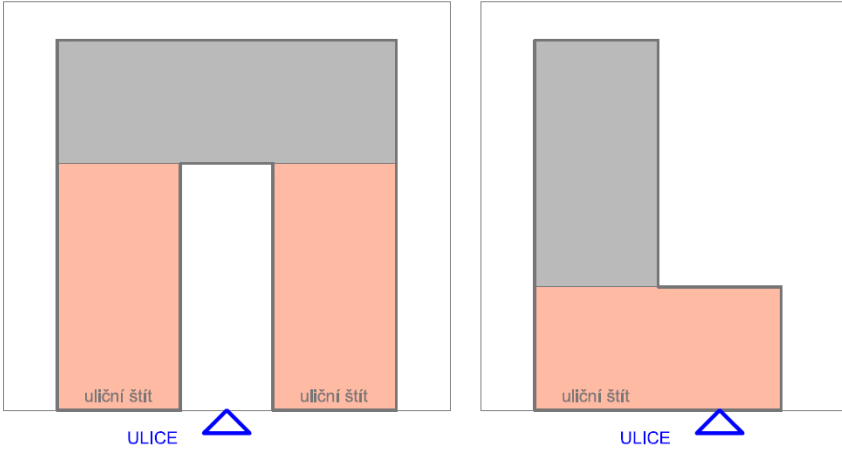
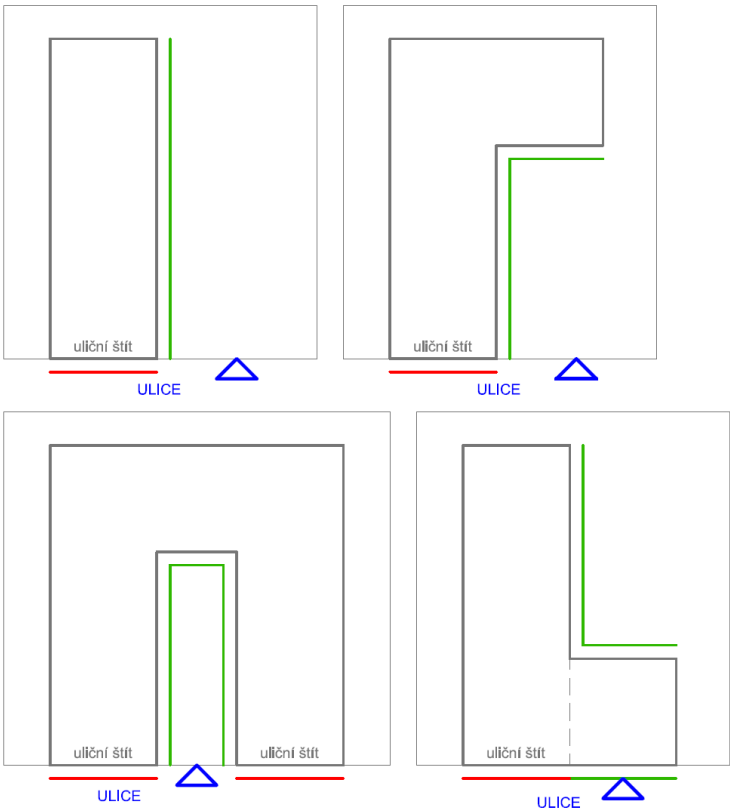
ULICE



ULICE



ULICE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vstupy, vjezdy do objektu</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Pouze z bočních stran, případně zezadu.</b> V uličním štítě nelze umístit vstupní dveře a garážová vrata.</p> <p>V případě půdorysu <i>L</i> orientovaného do ulice lze umístit vstupní dveře a vrata do uliční fasády a však mimo štít.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vstupy, vjezdy na pozemek</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Brány a vstupní branky budou respektovat vesnický charakter, svým vzhledem budou odpovídat zbytku uličního oplocení.</p>                                                                                                                        |
| <p><b>UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ A VSTUPŮ DO OBJEKTŮ A NA POZEMKY:</b></p> <p>— V ULIČNÍM ŠTÍTĚ NELZE UMÍSTIT VSTUPNÍ DVEŘE A GARÁŽOVÁ VRATA, LZE UMÍSTIT POUZE OKENNÍ OTVORY S PARAPETEM O STANDARTNÍ VÝŠCE 0,85-1,20m</p> <p>— STRANY OBJEKTU, KDE JE DOPORUČENO UMÍSTIT VSTUPY A VJEZDY DO OBJEKTŮ</p> <p>— STAVEBNÍ POZEMEK</p> <p>△ POLOHA VSTUPU A VJEZDU NA POZEMEK</p>  |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Barevné a materiálové řešení fasády</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Převážná část povrchu <b>min 80% bude omítané zdivo.</b> Budou použity světlé pastelové barvy, omítky v zrnitosti do 1mm (ne hrubozrnné omítky). Dále přírodní materiály jako dřevo, kámen, neomítané cihelné zdivo.</p>                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Okna, dveře, vrata</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Okna v uličním štítě budou <b>dělená, v rozměrech 2:3 na výšku s parapetem o standartní výšce 0,85-1,20m.</b></p> <p>Mimo uliční fasádu mohou být okna bez parapetu (francouzské okno)</p>                                                      |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p><b>V uličním štítě nelze umístit vstupní dveře a garážová vrata.</b></p> <p>Okna, dveře a vrata v uliční fasádě jsou doporučena <b>dřevěná</b>, nedoporučují se plastová či hliníková. Budou-li v uliční fasádě vrata, budou <b>otevíravá dvoukřídlá</b>. S ohledem na historickou zástavbu jsou nepřipustná 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> |
| <b>Doplňkové stavby</b>  | <p>Pozemní stavby <b>do plochy 16 m<sup>2</sup> a výšky max 4,5m</b></p> <p>Umístit v zadní části pozemku.</p> <p>Doplňkovou stavbou se <b>nemyslí samostatně stojící garáže a krytá stání, ty budou součástí hmoty hlavní budovy nebo budou na ni přímo navazovat.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Oplocení</b>          | <p>Jako <b>uliční oplocení</b> 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><b>Před štítem nebude oplocení.</b></p> <p><b>Ostatní oplocení výšky max 1,8m</b> včetně podezdívky.</p> <p>Oplocení bude respektovat vesnický charakter, tj. oplocení zděné omítané, drátěné, plaňkové, a jejich kombinace.</p>                                                                       |
| <b>Odstavení vozidel</b> | <p>Parkování a garážování <b>min dvou</b> osobních vozidel bude řešeno v rámci vlastního pozemku nebo objektu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### Nezaplocená část pozemku:

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

Mezi uliční čarou závaznou (uliční fasádou) a komunikací bude pozemek nezaplocen. Uliční čára závazná je zároveň linií uličního oplocení.

#### 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 řešeny pozemky přístupné ze stávající místní komunikace.

Plocha B25a je přístupná po nepevněné úzké cestě, zpevněná část komunikace končí u domu čp. 46. Cesta je ve špatném stavu s vyjezděnými rigoly. Doporučuje se její oprava. RP vymezuje koridor dopravní infrastruktury šířky min 9m.

Ve vymezených koridorech dopravní infrastruktury lze umístit pozemní komunikace, pěší komunikace, parkovací a odstavná stání, vjezdy na jednotlivé pozemky, trasovat inženýrské sítě a umístit 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 zakres má pouze informativní charakter.

#### **Stávající sítě:**

Na úroveň domu čp. 65 je doveden veřejný vodovod, splašková kanalizace a vedení NN. Nejbližší místo napojení na plyn je u domu čp. 46, v blízkosti řešené lokality je také stávající telekomunikační kabel. Sítě jsou vedeny v prostoru stávající komunikace a podél ní.

#### **Zásobování vodou:**

Nové objekty budou připojeny na veřejný vodovod. Podrobné řešení dimenzí a dílčích 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. Jakékoliv změny staveb, které by byly v rozporu s těmito způsoby využití, jsou nepřipustné. Jsou to zejména jakékoliv 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 v sousedství vesnické památkové rezervace.

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

Těsná 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 čarami nepřekročitelnými a závaznými a doporučeným půdorysem domů.

Z navržených regulativů 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. V případě složitějších půdorysných tvarů ve tvaru písmene L, U je nezbytné zachovat alespoň jeden štít orientovaný směrem do ulice. 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 oznámit 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 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 zvláště 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 Plástovice 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 technickou 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 umísťování 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

15 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 1.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 námítky, 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 podmínkách využití a vymezení pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb (kap. b) ). Řešené plochy jsou součástí rozvojové lokality bydlení sídla Plástovice 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:

- vyřešit 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, aby byl respektován stávající způsob zástavby.

Ten je v sousedství plochy B25a charakteristický umístěním budovy (uličního štítu) na hranu pozemku, zástavba je soustředěna podél stávající komunikace a jasně tvoří uliční prostor jehož šíře se však mění. Aby byl zachován stávající způsob zástavby a zároveň byla dodržena min šíře uličního prostoru 9m, je uliční čára 1m od hrany pozemku.

Zároveň je umožněno kvůli nepravoúhlým pozemkům odsunout uliční čáru závaznou dále od hrany pozemku, max však dle grafické části a pokud z jedné strany bude zachován 1m od hrany pozemku. Uliční štít pak nemusí být rovnoběžně s hranou pozemku

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.

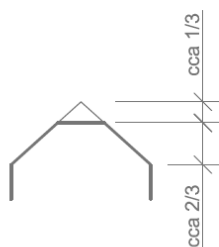
Střecha: regulativy jsou voleny tak, aby byly nové střechy s ohledem na historickou zástavbu, co nejjednodušší a respektovali tvarosloví vesnické zástavby. Historická zástavba se většinou vyznačovala pravidelnou sedlovou střechou se štíty na obou stranách obdélného půdorysu a hřebenem rovnoběžně s delší 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, pokud nebude nároží umístěno do ulice, aby byla splněna podmínka min jednoho štítu orientovaného do ulice. 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



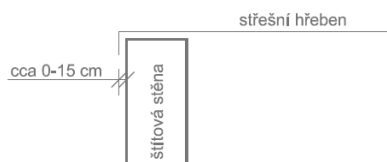
*Příklad polovalby na domech v Plástovicích – výška štítu převažuje nad výškou polovalby (poměr cca 1:2 a více).*

#### ZTVÁRNĚNÍ ŠTÍTU U STÁVAJÍCÍ HODNOTNÉ ZÁSTAVBY

HŘEBEN SKRYT ZA ŠTÍTOVOU STĚNU



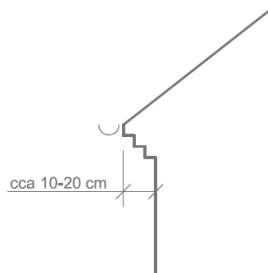
PŘESAH ŠTÍTOVÉ STĚNY STŘECHOU  
- POUZE OPLECHOVÁNÍM A KRYTINOU



*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. štítů do ulice (štíťová 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 kromě 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 připouští i půdorys *L*, kdy bude vedlejší hmota orientována do ulice, bude však dodržena podmínka min jednoho štítu orientovaného do ulice.

Zvláštní důraz bude kladen na uliční štít, v něm byla umístěna pouze okna, nikoliv vstupy nebo vjezdy do objektu, okna byla na výšku v rozměrech 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, budou dřevěná a vrata dvoukřídlá. S ohledem na historickou zástavbu jsou nepřipustná moderní garážová vrata sekční či rolovací umístěná v uliční fasádě.



*Letecký pohled na zástavbu v Plástovicích s jasně patrnou strukturou a orientací zástavby*





*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 dáno stavební čarou 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 spolu tvoří charakter uličního prostoru. Historicky byly dvory směrem do ulice většinou uzavřeny vysokou omítanou stěnou se zděnou bránou a brankou. Ostatní oplocení nemusí být zděné omítané, ale bude respektovat vesnický charakter.



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



*Uliční oplocení v blízkosti řešené lokality B25a – zděné omítané stěny, brány se zděnými portály a bez nich.*

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 přehlednosti, průjezdnosti a bezpečnosti na komunikacích.

#### **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 B25a se pokračuje v zástavbě podél stávající komunikace, ta je oboustranně obestavěna s umístěním staveb na hranu pozemku, čímž je jasně definován uliční prostor. Kvůli stávajícímu úzkému uličnímu profilu bude prostor před uliční fasádou nezaplocen, tj. uliční čára závazná je zároveň linií uličního oplocení a uliční čára závazná bude 1m od hrany pozemku. A to z důvodu zachování **minimálního uličního profilu 9m** a volného, plynulého a bezpečného průjezdu.

Dle § 22 odst. (2) vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je minimální šíře veřejného prostoru s obousměrnou komunikací v zástavbě rodinnými domy 8m, dále je připočtena rezerva 1m kvůli možnému přesahu konstrukcemi budoucích objektů nad uliční prostor (např. stříšky nad vstupy), popř. jako územní rezerva pro možné budoucí zbudování chodníku a odstavných stání, tj. šíře uličního profilu bude min 9m.

##### 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. U lokality B25a pravděpodobně dojde z prodloužení stávajícího vodovodu směrem ke vzdálenějšímu kraji lokality.

##### 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. V případě lokality B25a by však muselo dojít k prodloužení stávajícího vedení směrem k řešené lokalitě.

### 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 zajišťovány 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 kladeny 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, byli 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 nevyplývaly 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**

### ZPE

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

### 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.

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

### **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 rozpory.

### **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

8 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 B25a (1.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 nezemědělských 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        |
| <b>Plochy bydlení celkem</b>                       |                       | <b>0,46</b>                  | <b>0</b>                        | <b>0,46</b>            | <b>0,46</b>                              | <b>0</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>              | <b>0</b>                          | <b>0</b> | <b>0,33</b> | <b>0,13</b> | <b>0</b> |
| 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 **B25a (1.RP)** činí **2900 m<sup>2</sup>** – **orná půda, třída ochrany III., BPEJ 55301.**