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

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Sedlec

TEXTOVÁ ČÁST

Datum: Říjen 2026

Paré číslo: **1**

Digitálně podepsal Ing. arch. Jaroslav Daněk
Datum: 2026.10.20 08:58:39 +02'00'

.....

Ing. arch. JAROSLAV DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	10. 10. 2026
Pořizovatel:	Správní orgán, který Změnu č. 5 ÚP vydal:
OBECNÍ ÚŘAD SEDLEC	ZASTUPITELSTVO OBCE SEDLEC
Ing. arch. DOMINIK DANĚK Oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Razítko a podpis: Ing. arch. Dominik Daněk 2026.10.20 08:51:50 +02'00'	Razítko a podpis: Stanislav Šindelář Digitálně podepsal Stanislav Šindelář Datum: 2026.10.20 14:17:30 +02'00'

Obsah

NÁVRH ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU 5

a) vymezení zastavěného území 5

c) urbanistická koncepce 5

e) koncepce uspořádání krajiny 5

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 7

OBEC SEDLEC

Zastupitelstvo obce Sedlec, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve vazbě na § 10, 11 a § 171 a následující zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 104 odst. 2 stavebního zákona

v y d á v á

po projednání podle § 111 ve spojení s § 334b stavebního zákona a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů

Změnu č. 5 Územního plánu SEDLEC

(dále též jen „Změna č. 5 ÚP Sedlec“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

schválenou usnesením zastupitelstva obce č. 5/4/2026 ze dne 15. 9. 2026 s účinností od 10. 10. 2026.

NÁVRH ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změnou č. 5 ÚP Sedlec se mění Územní plán Sedlec takto:

a) vymezení zastavěného území

- v první větě se mění datum z „1. 3. 2024“ na „1. 6. 2026“ a ruší se závěr věty „na základě zpracovaných územně analytických podkladů (*dále jen „ÚAP“*) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů“.

c) urbanistická koncepce

- Podkapitola „Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformačních“:

  - do tabulky zastavitelných ploch – k.ú. Malé Chrášťany se k ploše Z.22 vkládá do první řádky před text „BV.1 – Bydlení venkovské“ a pod tento text „ZZ.1 – Zeleň zahradní a sadová“; za první řádek se vkládá řádek s textem „Obsluha území – z místní komunikace.“.

e) koncepce uspořádání krajiny

- Podkapitola „Koncepce uspořádání krajiny – Vymezení ploch v krajině“:

  - za názvem ploch „Zemědělské všeobecné (AU)“ se nahrazuje text za pomlčkou „nenavrhuje nové zemědělské plochy“ textem „vymezuje plochu **K.1** v severozápadní části sídla Malé Chrášťany“.

- Podkapitola „Územní systém ekologické stability“:

  - závěr věty prvního odstavce „Plánu ÚSES ORP České Budějovice“ se nahrazuje textem „aktualizace plánu lokálního ÚSES ORP České Budějovice 2023“, poslední věta se ruší, následující odstavec se celý ruší;

  - před tabulku prvků ÚSES se vkládá podnadpis „Prvky územního systému ekologické stability“ a stávající tabulka se nahrazuje novou:

Číslo prvku	Typ	Název
LBC.228	Lokální biocentrum	Pod Voleškovo hrází
LBC.229	Lokální biocentrum	Velké louky
LBC.230	Lokální biocentrum	Dvorský rybník
LBC.232	Lokální biocentrum	Štičí rybník
LBC.233	Lokální biocentrum	Plástovický rybník
LBC.234	Lokální biocentrum	Velký Karasín
LBC.236	Lokální biocentrum	Lesní rybník
LBC.1404	Lokální biocentrum	Rybník Blata
LBC.2021	Lokální biocentrum	Malé líšky
LBC.2059	Lokální biocentrum	Chrustný
LBC.2064	Lokální biocentrum	K Jarovu
LBC.2090	Lokální biocentrum	Vlhlavský rybník – Karasín
LBC.2100	Lokální biocentrum	Austrálie – Nevděk
LBC.2103	Lokální biocentrum	Žabinec
LBC.2105	Lokální biocentrum	Bezdrevský (Soudný) potok – Mlýnský u Sedlce
LBK.361	Lokální biokoridor	Pašický potok - Blata
LBK.366	Lokální biokoridor	Bezdrevský (Soudný) potok
LBK.367	Lokální biokoridor	Hlavatecký rybník – Sedlecké
LBK.369b	Lokální biokoridor	Vlhlavský rybník – Karasín
LBK.372a	Lokální biokoridor	Bezdrevský (Soudný) potok – Mlýnský u Sedlce
LBK.372b	Lokální biokoridor	Bezdrevský (Soudný) potok – Mlýnský u Sedlce
LBK.373	Lokální biokoridor	Stoka
LBK.374	Lokální biokoridor	Žabinec
LBK.375	Lokální biokoridor	Štičí rybník -Volešek
LBK.376	Lokální biokoridor	Volešek – severní břeh
LBK.377a	Lokální biokoridor	Volešek – východní břeh
LBK.377b	Lokální biokoridor	Volešek – východní břeh
LBK.378	Lokální biokoridor	Karasíny
LBK.379	Lokální biokoridor	Austrálie – Nevděk
LBK.382	Lokální biokoridor	Medenice
LBK.383	Lokální biokoridor	Chrášťanský rybník - Močidla
LBK.2012	Lokální biokoridor	Panské
LBK.2015	Lokální biokoridor	Studánky
LBK.2016	Lokální biokoridor	Potuží
LBK.2233	Lokální biokoridor	Hájky

- tabulka interakčních prvků se ruší;
- podmínky pro využití interakčních prvků se ruší.

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

- Podkapitola „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“:

  - za podmínky pro využití ploch „Bydlení venkovské“ se vkládají nové podmínky pro využití ploch bydlení venkovské BV.1:

Bydlení venkovské Plocha Z.22	**BV.1**
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech (pouze jeden rodinný dům), které budou měřítkem a proporcemi odpovídat stávající zástavbě sídla, včetně rozsahu zastavěných ploch.	
Přípustné využití	
- Výstavba jednoho rodinného domů a funkce s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch; - Parkovací stání a garáže; - Stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku; - Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; - Rozšíření a směrové či výškové úpravy tras místních a účelových komunikací; - Veřejná zeleň a veřejné prostranství; - Oplocení.	
Podmíněně přípustné využití	
- Doplňkové stavby za podmínky, že budou součástí stavby hlavní, tj. kryty jednou společnou střechou. Drobné objekty budou svým architektonickým řešením odpovídat funkci. Drobným objekty se nerozumí drobné stavby ve smyslu SZ, ale např. v zahradě situované skleníky, pařeniště, dřevníky, přístřešky pro uskladnění nářadí a náčiní, včelíny.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m^2 celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Počet hlavních staveb na ploše Z.22	Maximálně 1 rodinný dům
Celková zastavěnost plochy včetně zpevněných ploch	Není stanoveno
Velikost stavebních pozemků	Do velikosti stavebních pozemků se započítává také přilehlá plocha ZZ.1 a ZZ. Minimální velikost 2000 m^2 včetně plochy ZZ.1 a ZZ.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	Max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví, Maximální výška objektu 9,5 m V případě podsklepení objektu je výška úrovně čisté podlahy (± 0) stanovena na maximálně 0,75 m nad úrovní terénu.
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	Sedlová bez přesahu na štítové strany,

	Krytina z pálených tašek cihlové barvy
Střecha - sklon	38 - 42°
Půdorys objektu	Obdélníkový, poměr stran minimálně 1 : 1,5, Šířka objektu max. 9,5 m, Délka objektu 12 - 18 m
Podmínky pro zachování charakteru zástavby	
Výška půdní nadezdívky maximálně 50 cm. Ve štítové zdi nebudou umístěná vrata ani dveřní otvory. Okenní otvory budou vertikální obdélníkové, dělené. Barevnost objektu bude ve světlých pastelových barvách. Materiálové pojetí, zděný objekt s vápennou omítkou. Veškeré doplňkové stavby budou materiálovým pojetím odpovídat stavbě hlavní. Budou mít rovněž sedlové střechy.	

- za podmínky pro využití ploch „Zeleň zahradní a sadová“ se vkládají nové podmínky pro využití ploch zeleň zahradní a sadová ZZ.1:

Zeleň zahradní a sadová Plocha Z.22	**ZZ.1**
Hlavní využití	
Funkce související s plochou BV.1, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství.	
Přípustné využití	
- Soukromé zahrady oplocené i neoplocené, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní spotřebu; - Drobné objekty budou svým architektonickým řešením odpovídat funkci. Drobným objekty se nerozumí drobné stavby ve smyslu SZ, ale např. v zahradě situované skleníky, pařeniště, dřevníky, přístřešky pro uskladnění nářadí a náčiní, včelíny, prvky zahradní architektury (ploty, altány, pergoly, skleníky), rodinné bazény, přístřešky, sady, izolační a doplňující plochy zeleně, menší vodní plochy; - Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; - Rozšíření a směrové či výškové úpravy tras místních a účelových komunikací; - Veřejná zeleň a veřejné prostranství; - Oplocení.	
Nepřípustné využití	
Nepřípustné jsou výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení), zřizovat a provozovat nájemní a řadové garáže jako samostatné objekty, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy. Nahrazení stavby pro rekreaci stavbou pro bydlení a provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí. Nepřípustné jsou zejména provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy včetně zpevněných ploch	Maximálně 25 %
Velikost stavebních pozemků	Do velikosti stavebních pozemků se započítává také přilehlá plocha BV.1. Minimální velikost 2000 m^2 včetně plochy BV.1
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	Max. 1 nadzemní podlaží, Maximální výška objektu 5 m

Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	Sedlová bez přesahu na štítové strany, krytina z pálených tašek cihlové barvy.

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 5 ÚP Sedlec a úplné znění po vydání této změny, vše opatřené záznamem o účinnosti, je v souladu s § 108 odst. 2 stavebního zákona vloženo do národního geoportálu územního plánování. V souladu s § 334b stavebního zákona je Změna č. 5 ÚP Sedlec a úplné znění po této změně zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách obce Sedlec http://www.sedlec.eu/. Zároveň je Změna č. 5 ÚP Sedlec a úplné znění po vydání této změny uloženo u obce Sedlec, včetně dokladů o jejím pořizování; včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnuta Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje a územního plánování.

Stanislav Šindelář
Digitálně podepsal Stanislav Šindelář
Datum: 2026.10.22 14:59:46 +02'00'

……..

Stanislav Šindelář
starosta obce

Bc. Milan Pešek
Digitálně podepsal Bc. Milan Pešek
Datum: 2026.10.22 15:01:34 +02'00'

……

Bc. Milan Pešek
místostarosta obce