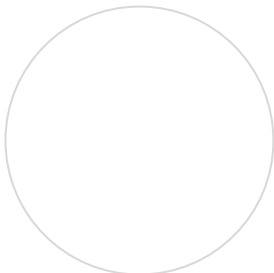


ÚZEMNÍ STUDIE „SEDLEC - VLHLAVY Lokalita B31“

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE SEDLEC – VLHLAVY LOKALITA B31
Pořizovatel	Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Pavla Kodadová
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Leden 2023

Ing. arch. Jaroslav Daněk

Ing. arch. Filip Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie „Sedlec – Vhlavy lokalita B31“
Místo stavby:	Vhlavy
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obec Sedlec Sedlec 48, 373 47 Sedlec 387 983 057, 387 983 147 obec_sedlec@sedlec.cz
Zastoupený starostou obce:	Ing. Jaroslav Houba
Pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice, odbor územní plánování Nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Pavla Kodadová Nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice +420 386 803 001
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777
Datum zpracování	Leden 2023
Číslo zakázky:	43_2021
Odpovědný projektant	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz
Architekt:	Ing. arch. Jaroslav Daněk Ing. arch. Filip Daněk
Dopravní inženýr:	Ing. Marcela Pávková

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	11
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	13
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	13
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	13
	F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	14
	F.1.3 DOPRAVA V KLIDU	14
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady.....	14
	F.2.1 VODOVOD	14
	F.2.2 KANALIZACE	15
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	15
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	15
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	15
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	16
	F.2.8 TELEKOMUNIKACE	16
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	16
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	16
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	16
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	16
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	17
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	17
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	17
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	17
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	17
I.	Údaje o splnění zadání.....	18
J.	Grafické přílohy	18
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	18
	J.2 Výřez z ÚP Sedlec – koordinační výkres	19

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji sídla Vihlavy. Ze severní a západní strany je lokalita ohraničena stávající silnicí III. třídy. Na severovýchodní straně je lokalita ohraničena stávající místní komunikací. Na jihovýchodní straně není lokalita nijak výrazně přírodně ohraničena. Na jižní straně je lokalita ohraničena stávající zástavbou, respektive ohraničenými pozemky.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na snadnou dostupnost a blízkou přírodu. Po silnici III. třídy vede cyklotrasa 1083. Řešené území je v současnosti využíváno jako louka nebo orná půda.

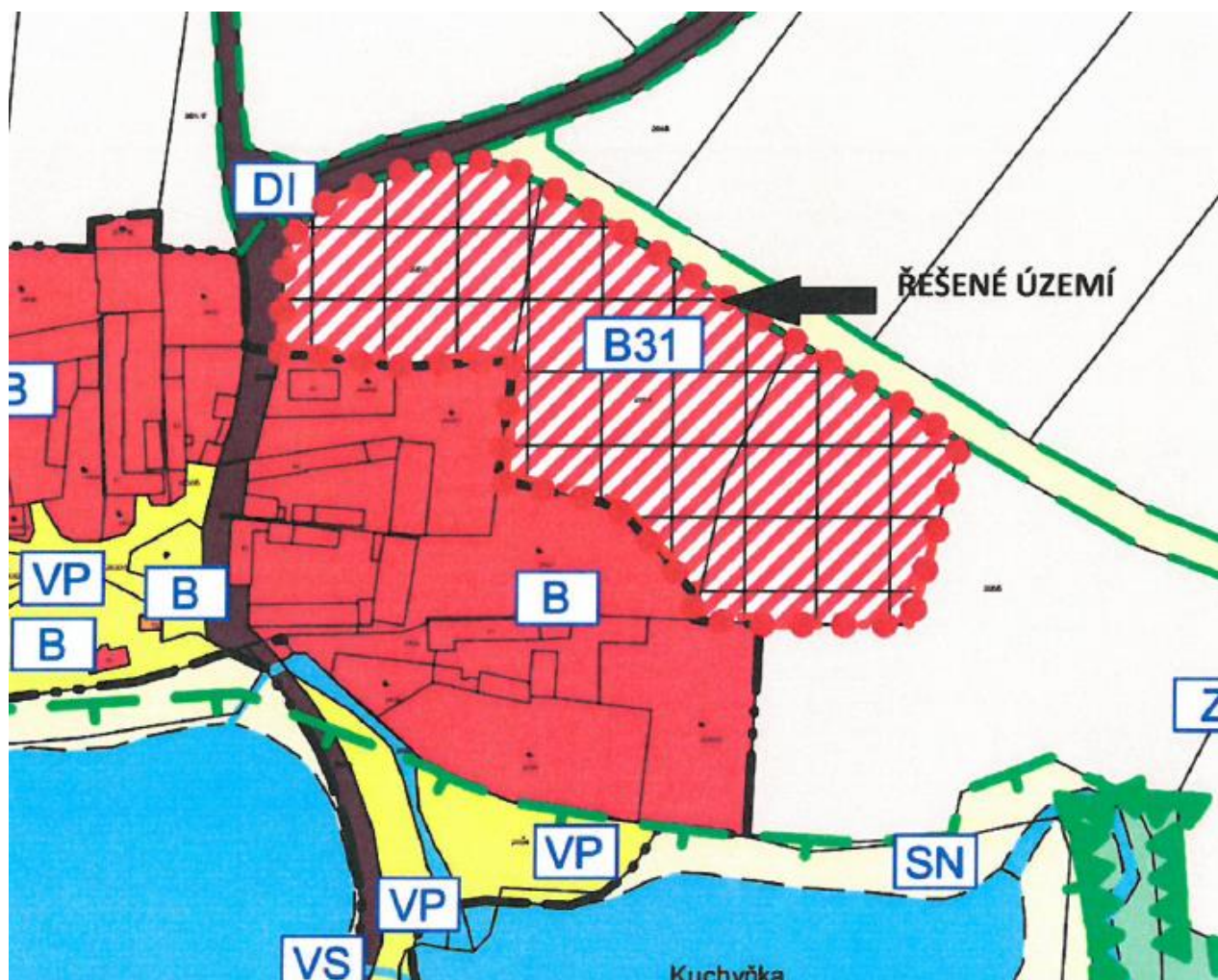
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území 2.ÚS je v souladu s územním plánem Sedlce (dále jen ÚP).

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v ÚP jako plocha s funkčním využitím:

- **B31** - plocha bydlení
- přilehlá část **SN** – plochy Smíšeně nezastavěného území a **DI** – plochy dopravní infrastruktury

V navrhovaném řešení nedochází k odchýlkám oproti vydanému územnímu plánu. Lokalita řešená územní studií je pouze zpřesňována a podrobněji regulována.



Obrázek 1: Výřez z ÚP Sedlec – Hlavní výkres

LOKALITA	OZNAČENÍ	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP
2. ÚS	B31	Plocha bydlení -v severovýchodní části sídla Vhlavy, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> - sjezdem ze silnice III. třídy a z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP radiolokačního prostředku, ptačí oblast - NATURA 2000, území s archeologickými nálezy, ochranné pásmo silnice a zvýšenou hygienickou zátěží hluku (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Vhlavy, na severovýchodním okraji sídla Vhlavy. Dané území se nachází mezi stávající zástavbou, silnicí III. třídy a místní komunikací. Severním směrem leží sídlo Sedlec, východním směrem Pištín a Zliv.

Občanská vybavenost a dostupnost lokality v obci Sedlec:

Obecní úřad, pošta v sídle Sedlec.

Zastávka veřejné dopravy nejbližší v sídle Vhlavy.

Mateřská škola a Základní škola v sídle Sedlec, Netolice, Zliv

Potraviny, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: v sídle Pištín, Sedlec.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti....: Netolice 7 km, Zliv cca 5 km. Dále České Budějovice

Hasičský záchranný sbor v sídle Hluboká nad Vltavou.

Dopravně se lokalita napojuje na stávající silnici III. třídy, která prochází celou obcí. Tato silnice se dále napojuje na silnici I. třídy.



Obrázek 2: Výřez z mapy.cz

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚP Sedlec. Ze severní a západní strany je lokalita ohraničena stávající silnicí III třídy. Na severovýchodní strany je lokalita ohraničena stávající místní komunikací. Na jihovýchodní straně není lokalita nijak výrazně přírodně ohraničena. Na jižní straně je lokalita ohraničena stávající zástavbou, respektive ohraničenými pozemky.

Řešené území obsahuje lokalitu 2. ÚS se zastavitelnou plochou bydlení B31. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Řešené území bylo rozšířeno nad území stanovené v ÚP (resp. v zadání ÚS) o části napojení na stávající komunikaci v severní části lokality a o části zeleně podél stávajících komunikací. Toto rozšíření je z důvodu nutnosti vyřešit dopravní návaznosti a z hlediska řešené zeleně.

Celková rozloha řešeného území je cca 1,65 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií)

/katastrální území Vihlavy /

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
205/1	Orná půda	4 118	SJM Mertlík Radek a Mertlíková Libuše, Vihlavy 21, 37341 Sedlec
205/4	Orná půda	6 206	Mertlík Josef, Vihlavy 11, 37341 Sedlec 1/2 Mertlíková Růžena, Vihlavy 11, 37341 Sedlec 1/2
205/5	Orná půda	4 795	Lexová Hana, Vihlavy 23, 37341 Sedlec
204/6	Orná půda	132	Obec Sedlec, č. p. 48, 37347 Sedlec
303/1	Ostatní plocha	870	Obec Sedlec, č. p. 48, 37347 Sedlec
2816/2	Ostatní plocha	134	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
302/1	Ostatní plocha	237	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	16 493 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	13 515 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	11
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	44
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 229 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	1 238 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ	1 740 m²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Sedlec, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,

- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, uliční čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

Návrh území studie plně respektuje stávající místní komunikace, na které se plynule napojuje. Na tuto komunikaci navazují komunikace nižší třídy – obytné zóny.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení a plochy veřejného prostranství. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit 11 nových **rodinných domů** na parcelách o průměrné velikosti 1229 m².

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné. Pozemky lze také dělit při dodržení min. plochy stavebního pozemku 700 m² dané ÚP Sedlec.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době okolní krajina polí, luk, rybníků a lesů.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	1 039 m ²
2	1 108 m ²
3	853 m ²
4	830 m ²
5	1 725 m ²
6	1 757 m ²
7	1 932 m ²
8	978 m ²
9	1 213 m ²
10	1 133 m ²
11	949 m ²
Celkem	13 515 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Hlavní výkres

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Sedlec. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení

Výňatek z platného ÚP

Plochy bydlení (sídla Plástovice, Malé Chrášťany, Vlhavy)	B
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch.	
Podmíněně přípustné využití	
Z hlediska ochrany památkových hodnot území je podmíněně přípustná výstavba občanské vybavenosti (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), menší vodní plochy, parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, protipovodňová opatření, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnice III. třídy, místních a účelových komunikací, veřejná zeleň a veřejná prostranství.	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty ve vesnické památkové rezervaci je stanovena	

podmínka, že objekty budou navazovat na tradiční strukturu VPR (např. historický venkovský dvorec), nepřekročí výšku stávající zástavby a nebudou v měřítku vytvářet neúměrnou hmotu a netradiční architektonické prvky.

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

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

U navržené plochy 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 m² celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

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

Plochy dopravní infrastruktury

DI

Hlavní využití

Dopravní infrastruktura.

Přípustné využití

Silnice, místní a účelové komunikace, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční dopravy, odpočívky, protihluková opatření. Cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě. Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (např. plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, spoje, radiokomunikace) bezprostředně související s daným způsobem využití technické infrastruktury včetně záměrů koridorů z AZÚR.

Podmíněně přípustné využití

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy dopravní infrastruktury, nesmí být

umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě.

Plochy smíšené nezastavěného území

SN

Hlavní využití

Využívání převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Přípustné využití

Přípustné je provádět na těchto území změny dle katastrální vyhlášky. Umožňuje se výsadba alejí a ochranné zeleně. Lze povolovat lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků), rovněž možné zřizování vodních ploch a zalesnění, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic II., III. třídy, místních a účelových komunikací, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, dopravní a technickou infrastrukturu. Je možno zřizovat stezky, cyklotrasy a cyklostezky, odpočívky, informační tabule.

Podmíněně přípustné využití

Stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků za podmínky velikosti do 25 m².

Stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500 m od ploch pro bydlení.

Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a nebude zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Nepřípustné využití

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

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

- stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata větší než 25 m² a polní hnojiště);
- stavby pro lesnictví (mimo posedů, kazatelen, krmelců);
- nelze realizovat těžbu nerostů;
- stavby a taková technická opatření, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);
- nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;
- oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí, (mimo obor a ekofare), nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m.

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu k navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění rodinného domu, je vymezena stavební hranicí a uliční čarou (v grafické části ve výkresu **č. 2 Hlavní výkres**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístěvány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Slučování a dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m ²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich	maximálně 35 %

zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	
Procentuální zastavěnost hlavní budovou – rodinným domem - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	maximálně 35 %
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - nepřípouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	33°– 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %)
	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m)
	doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, hnědé, šedé, červené a černé
Orientace hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci	Libovolně
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Maximální výška hřebene - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebení	max. výška 9,5 m
Maximální výška okapu	-
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby - rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára ve vzdálenosti 6m od okraje pozemku smí být překročena pouze zádveřím, garáží, pergolou, terasou, stříškou nad vstupem a to v rozsahu max. 30% délky průčelí a současně max. o 4 m oběma směry . Min. 70% délky příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru.	viz výkresová dokumentace
Stavební hranice - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto	v grafické části ve výkresu č. 2 Hlavní výkres

hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	
Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou přípustné neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 4,5 m ; do 25 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.
Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 3 Výkres dopravní a technické infrastruktury

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době se k řešené lokalitě lze dostat po místní komunikaci ze severní strany kolem stávajícího křížku. Stávající napojení z místní komunikace bude upraveno, dle výkresové dokumentace.

Obsluha území je zajištěna navrženou funkční skupinou **D1 – obytná zóna**.

V řešené lokalitě jsou navržené dvě komunikace realizované jako obousměrné se zpomalovacími prvky. Komunikace nejsou průjezdné, vzhledem ke krátké vzdálenosti od křižovatky není nutné navrhovat obratiště ani na jedné z komunikací. Nové komunikace jsou navrženy **v šíři 5,5 m** (viz. Výkresová dokumentace) s povrchem z asfaltové směsi. V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu.

Uliční prostor / šířka veřejného prostoru (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min 8,0 m**. Jednotlivé obytné zóny začínají zpomalovacími prahy.

Realizace parcel č. 8, 9, 10 a 11 je podmíněna rozšířením a zpevněním stávající účelové komunikace tak, aby splňovala platné normy.

D1 (komunikace se smíšeným provozem)

- **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

Podmínka napojení navržených ploch na stávající komunikace:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť musí zohlednit platné normy ČSN.

Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny pomocí uličních vpustí do navržené dešťové kanalizace.

F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U funkční skupiny D1 je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2m umožňujícího bezbariérové užívání. V jihozápadní části lokality je navržen chodník v šíři 1,5 m, který spojuje stávající komunikaci a středovou část území.

F.1.3 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 3 parkovací místa, z toho 1 vyhrazené pro stání pro osoby těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Zásobování vodou u nově vybudovaných objektů bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad. Zásobování vodou bude rozděleno do dvou částí, z nichž první je napojena na západě ze

silnice III. třídy. Druhá je napojena z jižní strany přes pozemky vlastníka. Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace bude rozdělena na dvě části. První část povede do západní části lokality na stávající komunikaci. Do této části bude odvedeno co nejvíce objektů, tak aby bylo možné ji vybudovat pouze jako gravitační. Druhá část povede do nejnižšího místa řešeného území, odkud bude odvedena do ČOV.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách.

Při nemožnosti vsakovat a pro komunikace bude vybudována dešťová kanalizace, která bude svedena do jižní části lokality, kde jsou navrženy dvě vsakovací jímky.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávajícího el. řadu, který bude posílen tak, aby kapacitně vyhovoval.

Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec v současné době není plynofikována.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Navržené vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...). Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

V řešené lokalitě je vytipované nejvhodnější místo pro umístění kontejnerů / popelnic tříděného domovního odpadu – v centrální části lokality.

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací v okrajových částech řešených ploch. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury.

Na těchto plochách není možné umisťovat žádné nadzemní stavby.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Hlavní výkres

F.2.8 TELEKOMUNIKACE

Po severní straně území vede stávající telekomunikační řešení. Při realizaci záměrů územní studie je nutné v dalších stupních projektové dokumentace prověřit, eventuálně přeložit toto stávající telekomunikační vedení.

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Část lokality (konkrétně malá část parcely č. 1) se nachází na území s archeologickými nálezy. 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.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Celá řešená lokalita se nachází v ptačí oblasti – NATURA 2000, proto je třeba dodržet všechny podmínky pro zachování a ochranu tohoto přírodního prvku.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako orná půda.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeď soukromou a zeď krajinnou, pobytově vegetační. *V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.*

V severovýchodní části se nachází IP, které kopíruje stávající komunikaci. V současné době se zde vyskytují vzrostlé zeď, která bude zachována.

IP 638 Štičí (přerušovaná liniová výsadba podél zrekonstruované komunikace – polní cesta Vihlavy). Kostra stávajícího IP musí být zachována, ideálně doplněna o nové sazenice. Zejména při budování nových vjezdů musí být IP respektován.

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s **III. třídou ochrany.**

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 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.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

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.

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice budou situovány stavby pro bydlení a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolenacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

J.2 Výřez z ÚP Sedlec – koordinační výkres

