

# ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ

ZMĚNA Č. 3

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ  
TEXTOVÁ ČÁST

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu ÚP vydal:	Zastupitelstvo města Sezimovo Ústí
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	2
Datum nabytí účinnosti změny ÚP:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Vlastimil Křemen, vedoucí odboru rozvoje MěÚ Tábor
<p><i>Podpis a otisk úředního razítka:</i></p>	

Zpracovatel:

**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.  
Projektant: Ing. Tereza Bambulová

**Březen 2024**

# Obec Sezimovo Ústí

Č. usn.: .....

V Sezimově Ústí dne:.....

## Změna č. 3, kterou se mění Územní plán Sezimovo Ústí

Zastupitelstvo obce Sezimovo Ústí, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

**vydává**

## **Změnu č. 3 územního plánu Sezimovo Ústí,**

kterou se mění Úplné znění územního plánu Sezimovo Ústí po vydání Změny č. 2, účinné od 15.9.2023 takto:

**Celé původní znění textové části  
územního plánu Sezimovo Ústí  
se kompletně nahrazuje tímto zněním:**

# ÚP SEZIMOVO ÚSTÍ

## Změna č.3

### Obsah dokumentace

a) Vymezení zastavěného území.....	3
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a veřejné zeleně.....	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	16
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.....	22
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	31
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.....	46
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu územní plán Sezimovo Ústí.....	47
i) Kompenzační opatření podle § 71c odst. 4 stavebního zákona.....	47
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření – nejsou vymezeny .....	47
k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci - nejsou vymezeny.....	47
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	47
m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	47
n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	48
o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	48
p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	48

### **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:**

#### Návrh:

I/1	Výkres základního členění území
I/2	Hlavní výkres
I/3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

#### Odůvodnění:

II/4	Koordinační výkres
------	--------------------

# Územní plán Sezimovo Ústí

## a) Vymezení zastavěného území

Je vymezena hranice zastavěného území. Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 1. 2023 a bylo aktualizováno změnou č. 3 územního plánu Sezimovo Ústí ke dni 13. 3. 2024, viz grafická část – všechny výkresy.

## b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

**Základní koncepce rozvoje obce** vyplývá ze současných trendů vývoje měst a jejich okolí. Respektuje a rozvíjí současný strategický rozvojový plán města. V souvislosti s dobrou dopravní dostupností a celkovým umístěním v rámci kraje má město Sezimovo Ústí velmi pozitivní a perspektivní předpoklady. Město Sezimovo Ústí je součástí městské aglomerace Tábor, Sezimovo Ústí, Planá nad Lužnicí, s tím souvisí i nabídka občanské vybavenosti a pracovních míst. Cílem urbanistické koncepce ÚP je vytvořit předpoklady pro kvalitní rozvoj města, zajistit ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci. Územní plán musí zajistit předpoklady pro stabilitu města, uspokojení požadavků na bydlení a uspokojení požadavků na pracovní příležitosti, zajištění zázemí veškerých sfér občanské vybavenosti a zlepšení sociálně společenského klimatu, zajištění rekreačního potenciálu ve městě a volné krajině.

### **Ochrana a rozvoj hodnot**

Základem identity města Sezimovo Ústí, jeho siluety a atmosféry je topografie a krajinný reliéf, které musí být chráněny před negativními vlivy a zásahy.

#### **b.1 Přírodní hodnoty**

**H11** – park u vily dr. E. Beneše (areál nemovité kulturní památky) a Starotáborský les  
ochrana: viz příslušný statut, umožnit zpřístupnění veřejnosti

**H12** – památný strom – jasan ztepilý

ochrana: ponechat a chránit před negativními vlivy

**H13** – památný strom – lípa srdčitá u Nechyby

ochrana: ponechat a chránit před negativními vlivy

**H14** – arboretum náměstí Tomáše Bati – před kinem Spektrum

ochrana: ponechat stávající způsob využití, ponechat zpřístupněné veřejnosti

**H15** – arboretum v parku před hvězdárnou

ochrana: ponechat stávající způsob využití, ponechat zpřístupněné veřejnosti

**H16** – arboretum náměstí Tomáše Bati – před hotelem MAS

ochrana: ponechat stávající způsob využití, ponechat zpřístupněné veřejnosti

**H17** – vnitrobloková zeleň

ochrana: ponechat zpřístupněné veřejnosti – zpracovat projekt revitalizace ozelenění, je možná náhrada druhově nevhodných či nemocných stromů, možné zavedení nových vodních prvků, nové cestní sítě a odpočivných ploch, případně drobné architektonické prvky

**H18** – vnitrobloková zeleň

ochrana: ponechat zpřístupněné veřejnosti – zpracovat projekt revitalizace ozelenění, je možná náhrada druhově nevhodných či nemocných stromů, možné zavedení nových vodních prvků, nové cestní sítě a odpočivných ploch, případně drobné architektonické prvky

**H19** – EVL CZ3130106 Lužnice a Nežárka, Natura 2000 ochrana:

viz příslušný statut – chránit a stabilizovat

**H20** – Přírodní park Turovecký les

ochrana: viz příslušný statut – chránit a stabilizovat

**H21** – Přírodní památka Luna

ochrana: viz příslušný statut – chránit a stabilizovat

**H22** – lesní obora pro muflony a daňky

ochrana: chránit a stabilizovat

**H23** – všechny významné krajinné prvky vyhlášené dle k tomu příslušného zákona – vodní plochy a toky, údolní niva

ochrana: viz příslušný statut – chránit a stabilizovat

**H24** – všechny významné krajinné prvky vyhlášené dle k tomu příslušného zákona – lesy  
ochrana: viz příslušný statut – chránit a stabilizovat

**H25** – plochy regionálních biokoridorů a biocenter

Plán územního systému ekologické stability je vyznačen ve výkresech. Veškeré známé a závazné jevy jsou respektovány. Specifikace a návrh opatření územního systému ekologické stability (USES) – viz regulativa.

ochrana: stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat. Zastavitelné plochy nebudou narušovat krajinný ráz, stromořadí či biokoridory

## **b.2 Kulturní hodnoty**

Nemovitě kulturní památky viz seznam – tabulková část:

**H1** – Areál rodinné vily Dr. E. Beneše s parkem

**H2** – Kostel povýšení sv. Kříže

**H3** – národní kulturní památka Kozí Hrádek

**H4** – venkovská usedlost

ochrana: viz příslušný statut

Stavební záměry ve stávajících plochách zástavby ani v nově navrhovaných se nesmí negativně dotknout nemovitě kulturní památky, ani archeologické lokality.

### **Další architektonické a urbanistické hodnoty:**

**H5** – centrální náměstí v Sezimově Ústí I. – ochrana: nová zástavba bude podřízena (hmotově, materiálově, barevně) okolní zástavbě. Podporovat ozdravení prostoru a zeleně, případně doplnění odpočinkových ploch, drobných architektonických prvků.

**H6** – centrum v Sezimově Ústí II. – ochrana: nová zástavba bude podřízena (hmotově, materiálově, barevně) okolní zástavbě. Podporovat ozdravení prostoru a zeleně, případně doplnění odpočinkových ploch, drobných architektonických prvků.

**H7** – hotel MAS – dominanta a významná funkcionalistická stavba

ochrana: v maximální míře zachovat dobové funkcionalistické prvky, dostavby a přestavby může zpracovat pouze autorizovaný architekt

**H8** – Baťovy domky – velmi zajímavý urbanistický prostor s poměrně zachovaným prostorovým a hmotovým členěním.

ochrana: zachovat identitu, nové přestavby, přístavby a modernizace musí respektovat tvarosloví hmot, klasickou materiálovou skladbu, barevnost, v maximální míře zachovat dobové funkcionalistické prvky. Zachovat výškovou hladinu. Návrh dostavby a přestavby může zpracovat pouze autorizovaný architekt

**H9** – izolační zeleň parku podél Kovosvitu

ochrana: zpracovat projekt revitalizace ozelenění, veškeré zásahy provádět dle projektu, je možné zavedení nových vodních prvků a odpočinkových ploch, případně drobné architektonické prvky – předkupní právo pro město Sezimovo Ústí

**H26** – nechráněné drobné objekty v krajině, kříže a všechna boží muka nacházející se v řešeném území

ochrana: ponechat, respektovat bezprostřední okolí

**H27** – pohledové směry

ochrana: nové návrhy zástavby v pohledově exponovaných polohách by měly být ověřeny zákresem do fotografických panoramat.

**H10** – archeologická zóna

Řešené území je územím s archeologickými nálezy – ochrana: Při přípravě výkopových prací je nutno se spojit s příslušným archeologickým pracovištěm Památkového ústavu, který specifikuje případný rozsah archeologické pomoci. Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.

V prostoru přírodních a kulturních hodnot – architektonický návrh staveb bude respektovat hmoty okolní zástavby a klasické materiály. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby. Nesmí se nepříznivě uplatňovat vůči tradiční zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, materiálovou skladbou či barevností a také pohledově. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí využívat nových netradičních materiálů, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly. V dalším podrobnějším stupni je nutno vytvořit předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů sídla.

Ochrana hodnot sídla je rovněž zajištěna vytipováním ploch s novým způsobem využití, které budou prověřeny územní studií (*viz kapitola c*).

## c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a veřejné zeleně

### c.1 Urbanistická koncepce

Koncepce řešení je podkladem pro optimální způsob využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním městě, blízkém okolí a v celém správním území. Jedná se zejména o vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím a stanovení jasných pravidel (regulativů) pro všechny funkční plochy.

Návrh nové zástavby musí akceptovat **hlavní hodnoty sídla** (přírodní, civilizační, kulturní), především kulturní památky, archeologické lokality, prvky drobné architektury v krajině – kříže, boží muka, hraniční kameny....., prostory centra, výraznou urbanistickou hodnotu – kolonii Baťových domků .....viz – kap.b, část Ochrana a rozvoj hodnot.

#### Kulturně historické dominanty

Z kulturně historického hlediska jsou základem identity města **stavebně historické dominanty a objekty památkové ochrany** – respektovat objem a materiálovou strukturu.

Při dalším rozvoji sídelní struktury a využití území, terénních úpravách a situování staveb je nezbytné respektovat všechny limity památkové ochrany.

Musí být chráněn **přírodní rámeček** města – údolí vodotečí, rybníky, lesní plochy – nezastavovat, ponechat přírodní charakter, zpřístupnit břehy, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny, preferovat veřejně přístupné prostory.

Identita genia loci města Sezimovo Ústí: V zastavěném území i v nezastavěném území volné krajiny bude respektována působnost **lokálních dominant a prvků lokální identity**, které se v průběhu historie podílejí na vzniku jedinečné výsledné struktury těchto prostorů a jejich neopakovatelnosti. V zastavěném území je nutné jim podřídit objemové řešení a hmotovou strukturu dostaveb, nástaveb i novostaveb.

Jsou vymezeny lokality, kde je uloženo územním plánem zástavbu povinně prověřit **územní studii**:

- lokality **Z.8, Z.9** – Kociánka
- lokalita **Z.14**
- lokality **Z.15b, Z.1/4, 17Bb** – Nechyba, včetně lokality **Z.2/5**
- lokalita **Z.19** – severní okraj areálu Kovosvit

Budou zachovány předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů města i příměstských částí. Bude zachována atmosféra sídla a kvalitní zapojení nových staveb do terénu a okolí.

Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem) uvnitř hlukových izofon, vymezujících prostor s nadlimitním hlukem, uvnitř navrhovaných ochranných pásem apod. může být realizováno teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Územní plán řeší především rozšíření **ploch bydlení**. Objekty nově navržené zástavby v okolí hodnot budou respektovat měřítko a hladinu stávající zástavby. Nové stavební aktivity se nesmí nepříznivě uplatňovat vůči okolní zástavbě svým nadměrným měřítkem, nevhodným tvaroslovím, či nevhodnou a neúměrnou nadměrnou barevností. Nesmí využívat takovou materiálovou skladbu, která by se nevhodně a rušivě uplatňovala.

Eventuální dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy, výškou a směrem hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby.

Stávající i navrhovaná zástavba pro bydlení je rozdělena do 2 kategorií – **bydlení všeobecné BU** a **bydlení hromadné BH**. Plochy pro bydlení v příměstských částech budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny situovány zahrady. Mezi plochy bydlení patří ještě kategorie **zeleně – zahrady a sady ZZ**, kterou představují zahrady, které jsou objekty bydlení nezastavitelné.

#### Bydlení všeobecné BU:

U ploch větších než 20 RD musí být součástí ploch bydlení všeobecného, zeleně – parky a parkově upravené plochy **ZP** o rozloze minimálně 1000m<sup>2</sup> v docházkové vzdálenosti maximálně 500m – tyto plochy budou blíže vymezeny územní studii. Bydlení všeobecné je navrženo v lokalitách: Kociánka **Z.8**, U Nechyby – **Z.14** prověřit ÚS, **Z.15a, Z.15b** – II. Etapa výstavby – prověřit ÚS, **Z.17a, Z.17b** – II. Etapa výstavby – prověřit ÚS.

### **Bydlení hromadné BH:**

(4NP a více) je navrženo v lokalitě **Z.9** Kociánka – prověřit ÚS a v lokalitě **Z.2/5** Nechyba – prověřit US. Součástí hromadného bydlení jsou plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, tyto budou blíže vymezeny např. V podrobnějším stupni dokumentace.

### **Zeleň – zahrady a sady ZZ:**

Plochy zeleně jsou součástí plochy pro bydlení všeobecné v lokalitě Kociánka, v ploše ochranného pásma lesa. Jako plocha přestavby je vymezena zezeň – zahrady a sady v Bydliňského ulici **P.2/1**.

### **Rekreace individuální RI:**

Jsou navrženy v lokalitě – Sezimovo Ústí I – Velký dvůr, využití pro zahrádky.

### **Občanské vybavení veřejné OV:**

Nové plochy nejsou navrženy, předpokládá se stabilizace na stávajících plochách, s možností změny jednotlivých druhů dle aktuálních potřeb, striktně v rámci občanského vybavení veřejné infrastruktury (viz regulativa – §6) Jako plocha přestavby je vymezena plocha **P.2/6** v prostoru stávající hvězdárny.

### **Občanské vybavení komerční OK:**

Jsou navrženy v centrální části na plochách kolem silnice I/3 (budoucí II/603) a železničního koridoru: **Z.10, Z.11, Z.19, Z.20, Z.23**. Jedná se o lokality částečně zatížené negativními vlivy z těchto dopravních tras.

### **Veřejné prostranství všeobecné PU:**

Navržena plocha pro místní obslužnou komunikaci zajišťující přístup do lokality **Z.5**.

### **Zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP:**

Na plochách kolem silnice I/3 (budoucí na plochách kolem silnice I/3 (budoucí II/603) s funkcí převážně izolační zeleně **Z.3**, v údolí Kozského potoka **Z.4, Z.2/3**, plnící především funkci každodenní rekreace obyvatel a navazující na plochy sportovní a rekreační, dále plochy, které jsou součástí navrhované zástavby rodinných domů **Z.14 a Z.2/2** – vymezené za účelem založení nových interakčních prvků v krajině (alejí). Navržená plocha **Z.22** je součástí koncepce městské zeleně oddělující výrobní zónu, Zezeň je i posílena plochami přestavby **P.2/2, P.2/3, P.2/4, P.2/5, P.2/7**.

**Smíšené obytné všeobecné SU:** Jsou navrženy na severním okraji sídla, částečně v ochranném pásmu IV. železničního koridoru – **Z.2**.

### **Smíšené obytné městské SM:**

Jsou navrženy jako plochy přestavby **P.1/5, P.1/6, P.1/7**.

**Plochy technické infrastruktury :** jsou navrženy nové plochy pro sběrné dvory **P.27, P.28, P.29**.

### **Plochy výroby a skladování:**

Jsou navrženy v jižní části **Z.21, Z.24** v sousedství stávajících výrobních areálů. Výstavba musí být v souladu a ve smyslu zákona č.49/1997 Sb. Zákon o civilním letectví v platném znění. Respektováno bude poddolované území č. 2245 (v lokalitě Starotáborský les). Nová zástavba bude respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.

## c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

### Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch“)

#### ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

ZKRATKY FUNKČNÍCH PLOCH		NÁZEV FUNKČNÍ PLOCHY
STAV	NÁVRH	
BH	BH	bydlení hromadné
BU	BU	bydlení všeobecné
DD	DD	doprava drážní
DS	DS	doprava silniční
OK	OK	občanské vybavení komerční
OS	OS	občanské vybavení - sport
OV	OV	občanské vybavení veřejné
PU	PU	veřejná prostranství všeobecná
RH		rekreace hromadná - rekreační areály
RI	RI	rekreace individuální
RI.z		rekreace individuální - v záplavovém území
	RZ	rekreace - zahrádkářské osady
SM	SM	smíšené obytné městské
SU	SU	smíšené obytné všeobecné
TU	TU	technická infrastruktura všeobecná
VL	VL	výroba lehká
VZ		výroba zemědělská a lesnická
ZP	ZP	zeleň - parky a parkově upravené plochy
ZZ	ZZ	zeleň - zahrady a sady

## c.3 Vymezení zastavitelných ploch

Všechny rozvojové plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují proluky, navrženo je zarovnání a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V grafické části je vymezena hranice zastavitelných ploch a hranice zastavěného území. Plochy zastavitelné mohou být rovněž nezastavěné pozemky uvnitř zastavěného území (např. v plochách stabilizovaných, nebo na plochách změn - tzv. Prolukách.)

Limity využití území jsou pouze orientační.

Předpokládaná kapacita určuje orientační cílovou kapacitu zastavění plochy, odpovídající charakteru území a dopravně technickým podmínkám v dané lokalitě. Při zastavování ploch nesmí být předpokládaná kapacita významně překročena.



## Výčet jednotlivých zastavitelných ploch

Pořad.čís. (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.1	BU Bydlení všeobecné	0,11	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, vodovodu, <u>podmínky využití území:</u> vybudování kanalizace, úprava parametrů obslužné komunikace (minimální šíře veřejného prostoru je 8m) <u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat údolí Kozského potoka <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP <u>Předpokládaná kapacita</u> – 2RD
Z.2	SU Smíšené obytné všeobecné	0,64	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, OP dráhy (IV.železniční koridor) <u>podmínky využití území:</u> úprava parametrů obslužné komunikace (minimální šíře veřejného prostoru je 8m), stavby pro bydlení musí být situovány tak, aby nebylo nutné zřizovat protihluková opatření <u>Ochrana hodnot území</u> – respektovat údolí Kozského potoka <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví
Z.3	ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy	1,09	Rekultivace ploch využívaných jako zahrádky <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, OP silnice II. třídy, OP radioreléové trasy, OP rozvodů CZT OP kabelového elektrického vedení, OP vodovodu <u>podmínky využití území:</u> nezastavitelná plocha, posílení izolační funkce zeleně, parkové úpravy včetně mobiliáře, využití – izolační, veřejně využívaná zeleň
Z.4	ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy	1,33	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, lokální biokoridor LBK7 <u>podmínky využití území:</u> nezastavitelná plocha, parkové úpravy včetně mobiliáře, využití – veřejně využívaná zeleň pro každodenní rekreaci
Z.5	RI Rekreace individuální	2,10	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, OP dráhy (IV.železniční koridor), <u>podmínky využití území:</u> vybudování obslužné komunikace souběžně s dráhou <u>Podlažnost</u> – max.1 NP+ podkroví
6			<b>Zastavěno</b>
7			Zastavěno
Z.8	BU Bydlení všeobecné	7,65	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace, podmínkou je vybudování odpovídajícího dopravního napojení místní komunikace ze silnice I/3 (budoucí II/603) <u>Limity využití území:</u> OP lesa, OP vodovodu, OP kanalizace <u>Podmínky využití</u> – <b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b> <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 60 RD

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.9	BH Bydlení hromadné	2,95	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace, podmínkou je vybudování odpovídajícího dopravního napojení místní komunikace ze silnice I/3 (budoucí II/603)</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP vodovodu, OP kanalizace</p> <p><u>Podmínky využití</u> – posouzení z hlediska hlukové zátěže v územním řízení (zpracování hlukové studie) – případná protihluková opatření nebudou hrazena správcem komunikace</p> <p><b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b></p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u> – 3-6 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 90 bytů</p>
Z.10	OK Občanské vybavení komerční	3,79	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace, podmínkou je vybudování odpovídajícího dopravního napojení místní komunikace ze silnice I/3 (budoucí II/603). Do uvedení dálnice D3 do provozu nebude umožněno připojení lokality na stávající silnici I/3</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP silnice II. třídy, OP vodovodu, OP kanalizace, OP vzletového prostoru</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, izolační zeleň případně protihluková opatření</p> <p><u>Podlažnost</u> – vícepodlažní zástavba, možnost výškových dominant</p>
Z.11	OK Občanské vybavení komerční	4,96	<p><u>Obsluha území</u> – ze silnice III/00356, podmínkou je vybudování dopravního napojení na silnici I/3 (budoucí II/603) – kruhová křižovatka. Do uvedení dálnice D3 do provozu nebude umožněno připojení lokality na stávající silnici I/3.</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP silnice II. třídy, Op vzletového prostoru, OP kanalizace, OP dráhy (IV. železniční koridor), OP rozvodů CZT</p> <p><u>Podmínky využití</u> – součástí plochy mohou být i zařízení veřejného charakteru (domov důchodců), za podmínky situování do polohy mimo pásma ohrožená negativními vlivy z dopravy.</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, izolační zeleň, případně protihluková opatření</p> <p><u>Podlažnost</u> – vícepodlažní zástavba, možnost výškových dominant</p>
12			zastavěno
13			zastavěno
Z.14	BU Bydlení všeobecné  ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy	2,64	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP vodovodu, OP dálkového optického kabelu, plocha pro založení interakčního prvku ÚSES – alej podél místní komunikace (plocha Pz), plocha pro novou trafostanici včetně ochranného pásma</p> <p><u>Podmínky využití</u> – <b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b>, součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření)</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 20 RD</p>

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.15a	BU Bydlení všeobecné	4,04	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP vodovodu, OP dálkového optického kabelu, OP kanalizace, bezpečnostní a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu, plocha pro novou RS a vedení vysokotlakého plynovodu včetně bezpečnostního a ochranného pásma</p> <p><u>Podmínky využití</u> – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření)</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 40RD</p> <p><u>Etapizace</u> – I. etapa</p>
Z.15b	BU Bydlení všeobecné	2,05	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP vodovodu, OP kanalizace, bezpečnostní a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu</p> <p><u>Podmínky využití</u> – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření)</p> <p><b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b></p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, směrem do volné krajiny situovat zahrady</p> <p><u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 18 RD</p> <p><u>Etapizace</u> – II. etapa (podmíněno vyčerpáním 70% ploch I. Etapy)</p>
16			zastavěno
Z.17a	BU Bydlení všeobecné	3,23	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací</p> <p><u>Podmínky využití</u> – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření), výstavba nesmí narušit funkčnost drenážního systému meliorací</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 40 RD</p> <p><u>Etapizace</u> – I. etapa</p>
Z.17b	BU Bydlení všeobecné	9,83	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací</p> <p><u>Podmínky využití</u> – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření), výstavba nesmí narušit funkčnost drenážního systému meliorací</p> <p><b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b></p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, směrem do volné krajiny situovat zahrady</p> <p><u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 50 RD</p> <p><u>Etapizace</u> – II. etapa (podmíněno vyčerpáním 70% ploch I. Etapy)</p>

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.19	OK Občanské vybavení komerční	0,77	<u>Obsluha území</u> , nutno dořešit dopravní napojení <u>Limity využití území</u> : OP areálu letiště, OP kabelového elektrického vedení, OP dráhy (IV. železniční koridor), OP vodovodu <u>Podmínky využití</u> - <b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b> <u>Ochrana hodnot území</u> - pohledově exponovaná poloha <u>Podlažnost</u> - max. 3 NP+ podkroví
Z.20	OK Občanské vybavení komerční	0,40	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP areálu letiště, OP kabelového elektrického vedení, OP vodovodu, OP rozvodů CZT <u>Ochrana hodnot území</u> - pohledově exponovaná poloha <u>Podlažnost</u> - max. 3 NP+ podkroví
Z.21	VL Výroba lehká	1,23	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP areálu letiště, OP kabelového elektrického vedení, OP vodovodu, OP rozvodů CZT, bezpečnostní a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu a regulační stanice <u>Ochrana hodnot území</u> - pohledově exponovaná poloha <u>Podlažnost</u> - max. 3 NP+ podkroví
Z.22	ZP Zeleň - parky a parkově upravené plochy	0,89	Rekultivace ploch využívaných jako zahrádky <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP dálkového optického kabelu, OP rozvodů CZT <u>podmínky využití území</u> : nezastavitelná plocha, izolační a estetická funkce zeleně, možné parkové úpravy včetně mobiliáře, využití - parková, veřejně využívaná zeleň
Z.23	OK Občanské vybavení komerční	0,23	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP areálu letiště, OP vodovodu, OP kanalizace <u>Podlažnost</u> - max. 3 NP+ podkroví
Z.24	VL Výroba lehká  DD Doprava drážní	3,71	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace přes areál Kovosvitu <u>Limity využití území</u> : OP dráhy (IV. železniční koridor), OP kanalizace
25			Dálnice - zastavěno
Z.26	RI Rekreace individuální	0,03	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, lokální biokoridor <u>podmínky využití území</u> : respektovat min. šířku biokoridoru 10 m od osy potoka, případně stavby situovat do západní části pozemku, oplocení - jednoduché hrazení umožňující migraci organismů <u>Podlažnost</u> - max.1 NP + podkroví

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.27	TU Technická infrastruktura všeobecná	0,08	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP silnice II. třídy, OP vzletového prostoru, OP kanalizace, OP trafostanice, podzemního elektrického vedení, OP rozvodů CZT <u>Podmínky využití</u> – sběrný dvůr <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, izolační zeleň
Z.28	TU Technická infrastruktura všeobecná	0,13	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP silnice dráhy, OP vzletového prostoru, OP kanalizace, OP trafostanice, podzemního elektrického vedení <u>Podmínky využití</u> – sběrný dvůr
Z.1/1	BU Bydlení všeobecné Čapkova ul.	0,01	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>Limity využití území</u> : – <u>podmínky využití území</u> : respektovat výšku okolní zástavby
Z.1/3	BU Bydlení všeobecné Nechyba III	3,2	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>podmínky využití území</u> : v případě umístování rodinného domu, bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. <u>Etapizace</u> – I. etapa
Z.1/4	BU Bydlení všeobecné Nechyba IV	3,15	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>Podmínky využití</u> – <b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b> , v případě umístování rodinného domu, bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. <u>Etapizace</u> – I. etapa
Z.1/11	VL Výroba lehká VSP Data a.s.	1,08	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP rozvodů CZT <u>Podlažnost</u> – max. do 12m nad stávající terén <u>podmínky využití území</u> podél komunikace směrem k obytné zástavbě ponechat pruh zeleně o šíři cca 5m pro výsadbu izolační zeleně
Z.1/13	OK Občanské vybavení komerční Severní okraj správního území u Baumaxu v Táboře	0,17	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště <u>Podlažnost</u> – neuvedeno <u>podmínky využití území</u> – neuvedeno
Z.2/2	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy Nechyba	3,41	<u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace V plochách veřejné zeleně bude respektován LBK

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Z.2/3	ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy U Zelené lávky	0,08	<u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, OP dráhy
Z.2/4	ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy U Červené l	0,10	<u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, LBK
Z.2/5	BH Bydlení hromadné U Nechyby	2,10	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Podlažnost</u> – max. 3 NP + podkroví nebo ustupující podlaží <u>Limity využití území:</u> OP letiště <u>Podmínky využití</u> – <b>Uloženo prověření změny využití územní studií</b> <u>Etapizace</u> – II. etapa (podmíněno vyčerpáním 70% ploch I. Etapy)
Z.2/6	RZ Rekreace – zahrádkářské osady U nájezdu do Ústí II.	1,00	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, OP dráhy, vodovod, komunikační vedení, návrh plynovodu

#### c.4 Výčet jednotlivých ploch přestavby

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
P.18	BU Bydlení všeobecné	0,60	<u>Plocha přestavby</u> <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP nadzemního elektrického vedení, OP dálkového optického kabelu, OP lesa
P.29	TU Technická infrastruktura všeobecná	0,19	<u>Plocha přestavby</u> – rozšíření sběrného dvora <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : bezpečnostní pásmo PVTL
P.1/5	SM Smíšené obytné městské Zdravex	0,53	<u>Plocha přestavby</u> <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP rozvodů CZT <u>podmínky využití území</u>
P.1/6	SM Smíšené obytné městské Jitřenka	0,54	<u>Plocha přestavby</u> <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : vodovod, OP rozvodů CZT <u>podmínky využití území</u>
P.1/7	SM Smíšené obytné městské Vodárna	0,28	<u>Plocha přestavby</u> <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP rozvodů CZT <u>podmínky využití území</u>
P.1/8	PU Veřejné prostranství všeobecné Rudé Armády	0,45	<u>Plocha přestavby</u> <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP rozvodů CZT <u>podmínky využití území</u> podél komunikace směrem k obytné zástavbě ponechat pruh zeleně o šíři cca 3m pro výsadbu izolační zeleně
P.1/9	BU Bydlení všeobecné Táborská ul.	0,05	<u>Plocha přestavby</u> <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP rozvodů CZT <u>podmínky využití území</u> - Podlažnost – max. 2 NP + podkroví
P.1/10	OS Občanské vybavení – sport Zahradnictví U areálu Pohoda	0,23	<u>Plocha přestavby</u> <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP rozvodů CZT <u>podmínky využití území</u>
P.2/1	Bz Bydlení soukromá zeleň Sez Ústí I.- Bydlinského  ZZ Zeleň – zahrady a sady Sez Ústí I.- Bydlinského	0,24	<u>Plocha přestavby</u> z bydlení všeobecné BU na Zeleň – zahrady a sady ZZ <u>Obsluha území</u> – z veřejného prostranství <u>Limity využití území</u> : OP letiště, záplavové území, na části aktivní zóna zápl. území

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
P.2/2	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy Sez Ústí I.- Bydlinského	0,01	Plocha přestavby z plochy veřejné prostranství všeobecné PU na zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP <u>Obsluha území</u> – z veřejného prostranství <u>Limity využití území</u> : OP letiště, záplavové území, na části aktivní zóna zápl. území
P.2/3	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy U zelené lávky	0,03	Plocha přestavby z plochy veřejné prostranství všeobecné PU na zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP dráhy, telekomunikační vedení
P.2/4	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy Ke studánce	0,01	Plocha přestavby z plochy veřejné prostranství všeobecné PU na zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace
P.2/5	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy u nájezdu na Ústí II.	0,10	Plocha přestavby z plochy doprava silniční DS na plochu zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> – plynovod – návrh
P.2/6	OV Občanské vybavení veřejné hvězdárna	0,2	Plocha přestavby z plochy z plochy ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy na plochu občanské vybavení veřejné OV <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace
P.2/7	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy v areálu garáží	0,03	Plocha přestavby z plochy doprava silniční DS na plochu zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP

V rámci ploch s rozdílným způsobem využití je možno v souladu s přípustnými činnostmi realizovat dostavby a přestavby (viz regulativa).

### **c.5 Vymezení ploch veřejné zeleně**

Uvnitř zastavěného území je nutno respektovat stávající veřejnou zeleň, tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně, nezastavovat plochy zeleně vnitrobloků (regulativy ploch s rozdílným způsobem využití: veřejná zeleň – kap. f.).

Významnou hodnotou nadmístního významu je areál nemovité kulturní památky – park u vily dr. E. Beneše, který je doporučen k vyhlášení jako významný krajinný prvek.

Výrazným prvkem v systému sídelní zeleně je údolí Kozského potoka, které propojuje obě části sídla (Sezimovo Ústí I a II). Doporučuje se zprůchodnit břehy po celé jeho délce v rámci urbanizovaného území a vytvořit tak jedinečnou pěší trasu a cyklotrasu pro každodenní rekreaci. Velice cenný je přírodní charakter břehových partií vodních ploch a toků, který je nutno chránit. Viz přírodní hodnoty a jejich ochrana (kap. c).

### **Navržené plochy veřejné zeleně:**

Jedná se o lokality **Z.3, Z.4, Z.22, Z.2/2, Z.2/3, Z.2/4**, jejichž tabulkové části jsou uvedené výše v rámci „Výčtu jednotlivých zastavitelných ploch“, v kapitole **c.2**.



## d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

### d.1 Koncepce dopravní infrastruktury

dálnice D3: V celé délce průchodu správním územím je trasa územně stabilizována.

#### silnice I. třídy:

V křižovatce se silnicí III/00349 je navržena územní rezerva pro úpravu křižovatky v rozsahu dopravní plochy - veřejně prospěšná stavba **VD.2**. Jižně v úseku dopravního napojení směrem na Kociánku - územní rezerva pro úpravu křižovatky v rozsahu dopravní plochy - veřejně prospěšná stavba **VD.3**.

#### silnice III. Třídy:

III/00349 územně stabilizována, nově navrženo napojení na kruhovou křižovatku na silnici II/603

III/00356 - pravostranné odbočení ze silnice II/603 ve směru od Českých Budějovic zůstane zachováno pro vjezd do Sezimova Ústí II.. V úseku ulice Rudé armády je navržena úprava spočívající v odstranění dvou jednosměrných pruhů rozdělených pásem zeleně uprostřed a nahrazení vedením obousměrné komunikace v části přiléhající k průmyslovému areálu Kovosvit - veřejně prospěšná stavba **VD.7**. Součástí navržené dopravní úpravy je možnost vybudování autobusového terminálu ve vazbě na návrhovou plochu **Z.19**. III/4093 územně stabilizována

#### místní komunikace:

Veřejné prostranství pro vedení komunikací a technické infrastruktury v zastavitelných plochách musí mít min.šířku 8,0 m, bude řešeno v navazujících územně plánovacích podkladech.

cyklistické stezky: jsou přípustné téměř ve všech plochách v rámci dopravní infrastruktury železniční trať 220 (Praha - České Budějovice): je respektována plocha IV. tranzitního železničního koridoru

### d.2 Koncepce technické infrastruktury

#### d.2.1 Koncepce vodního hospodářství

##### Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývají pro zájmové území Sezimovo Ústí žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj.

##### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Stávající vodoteče a vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků a rybníků. Doporučují se vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy.

##### Zásobování pitnou vodou

Zásobování města Sezimovo Ústí pitnou vodou vyhovuje i do budoucna a proto zůstane zachováno. Kapacita zdrojů, kvalita vody, velikost vodojemu, dimenze řadů i tlakové poměry ve spotřebišti jsou dostačující. Nové vodovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby, k doposud nenapojeným objektům, pro zokruhování vodovodní sítě příp. jako přeložky stávajícího vedení v místech navrhované zástavby. Dále se navrhuje postupná rekonstrukce stávající vodovodní sítě. Navrhovaná řešení jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

##### Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Stávající odkanalizování města Sezimovo Ústí a svedení odpadních vod mimo řešené území do areálové ČOV Na Mělké v Táboře vyhovuje i do budoucna a proto zůstane zachováno. Nová kanalizace bude budována v rámci nové zástavby (v lokalitě Nechyba připraveno projekčně jako jednotná a s přečerpáváním), k doposud nenapojeným objektům příp. jako přeložky stávajícího vedení v místech navrhované zástavby. Dále se předpokládá postupná rekonstrukce kanalizační sítě.

### Nakládání s dešťovými vodami

Nová koncepce preferuje vedení dešťových povrchově v otevřených profilech. Tento požadavek je nutno samozřejmě přizpůsobit stávajícím možnostem území. V zastavěném území budou dešťové vody i nadále odváděny stávajícím způsobem, pro nově urbanizované plochy musí být však důsledně požadováno maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevnování ploch nepropustnými materiály. V plochách výstavby rodinných domků se připouští existence jednotné kanalizace, nicméně s tím, že cca **80%** dešťových vod spadlých mimo komunikace bude technickými opatřeními zadržena na pozemcích investorů. Do kanalizace nebudou zaústovány jiné balastní vody. Pro novou zástavbu se doporučuje zpracování studií.

Pro odvádění dešťových vod povrchovými odvodňovacími zařízeními – silniční příkopy, rigoly, průlehy – využívat plochy, určené územním plánem jako izolační zeleň, přírodní plochy, plochy veřejné zeleně apod. Ve všech rozvojových plochách se vyžaduje snížení intenzity odtoku na úroveň odtoku přirozeného.

Koncepce dlouhodobá musí podporovat takový způsob odvodnění urbanizovaného území, který se přibližuje přirozenému způsobu odvádění povrchových vod z území nezastavěných. Cílem je zmírnit negativní důsledky urbanizace vůči akvatickému systému. Prakticky se jedná o zpomalení rychlého odtoku dešťových vod a zabránění spojování silně znečištěných (splašky + průmysl) a mírně znečištěných (povrchový odtok) odpadních vod.

### d.2.2 Koncepce zásobování elektrickou energií

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových elektroenergetických sítí v souladu s příslušnými normami.

Je navrženo využití rezerv stávajících venkovních a kabelových vedení VN a NN. V navrhovaných lokalitách musí být na vyčleněných plochách vybudovány nové transformační stanice, které se napojí na stávající rozvody VN. Umístění musí být s možností volného přístupu správce sítě. Kabelová vedení VN a NN ukládat do výkopu v chodníku podél komunikací do jednoho koridoru s ostatními technickými sítěmi v souladu s příslušnými normami. Stávající i navrhovaná ochranná pásma elektrických sítí musí být pokud možno plně respektována.

V rodinných domech se elektřina využije pro vytápění, vaření a ohřev TUV. Dále pak pro svícení, běžné domácí spotřebiče; v podnikatelských provozech pro elektrické pohony a nutné technologické procesy. Navrhujeme použít přímo topné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory.

Doporučujeme racionálně koordinovat výstavbu inženýrských sítí a tak minimalizovat investiční náklady.

Využití obnovitelných zdrojů energie ve větším rozsahu se na území města nepředpokládá. Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické elektrárny, mohou být umístovány v plochách výroby lehké VL, v plochách výroby zemědělské a lesnické VZ a v plochách technické infrastruktury všeobecné TU. V zastavěném území je preferováno, aby umístění fotovoltaických panelů bylo řešeno jako technické zařízení staveb. Okolní venkovské lokality mají rovněž možnost využití biomasy: odpadní dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka, sláma a seno. Kotle kombinovat se spalováním odpadního dřeva, řepky, slámy a sena. Pro využití větrné energie a využití sluneční energie nejsou v řešeném území vhodné podmínky. Pro využití vodní energie jsou v řešeném území omezené podmínky, řeka Lužnice je navrženou EVL a ostatní vodní toky jsou příliš malé a s omezenými plochami povodí. Velký potenciál je ve využití biomasy, bioplynu, zejména pak odpadního dřeva, slámy, sena.

Navržená koncepce respektuje záměry energetiky a energetickou koncepci Jihočeského kraje. Pro koordinaci a efektivní rozvoj zásobování jednotlivých lokalit energiemi se doporučuje zpracování Územní energetické koncepce správního území města Sezimovo Ústí.

### **Telekomunikace a spoje**

Hlavní trasy telekomunikačních (optických) kabelů budou uloženy ve výkopu v chodnicích a v zelených páslech podél komunikací. Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

### **Radiokomunikační síť**

Jsou respektována stávající pásma radioreléových paprsků a zařízení. Návrh nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením. Nové zařízení, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

### **d.2.3 Koncepce zásobování plynem**

Z hlediska koncepce zásobování energiemi se využití zemního plynu pro vytápění a ohřev TV a případně i vaření uvažuje u rozvojových ploch určených pro individuální nízkopodlažní obytnou zástavbu.

V západní části města – Sezimovo Ústí I – se jedná o lokalitu Kociánka, rozvojové území **Z.8**. Severně od tohoto území je v ul. Palackého veden stávající středotlaký plynovod. Dále se předpokládá propojení s navrhovanými středotlakými plynovody ve východní části města. Tím bude zajištěno dostatečné množství plynu pro zásobování nového rozvojového území a současně bude zvýšena provozní spolehlivost středotlaké plynovodní soustavy měst Sezimovo Ústí a Tábor.

V Sezimově Ústí II., tj. východně od státní silnice, se nová rozvojová území navržená k plynofikaci nachází za východním okrajem současné soustředěné zástavby. Jedná se o lokalitu Nechyba a rozvojová území **Z.14, Z.15a, Z.15b, Z.1/4, Z.17a, Z.17b**. Od severu k jihu prochází tímto územím stávající VTL plynovod DN 100. Ochranná a bezpečnostní pásma VTL plynovodu využití území omezují. Přívod plynu do lokality se předpokládá středotlakými páteřními plynovody od stávající VTL regulační stanice Kovosvit a nově navržené VTL regulační stanice Nechyba sever. Navržené páteřní středotlaké plynovody tvoří uzavřený okruh obcházející celou východní část města. Tento okruh umožní plynofikovat i stávající zástavbu, zejména zástavbu RD v severozápadní části. Podmínkou je dobudování odbočných větví. Jak již bylo zmíněno, je navrženo propojení středotlaké plynovodní soustavy ve východní a západní části města Sezimovo Ústí.

### **d.2.4 Koncepce zásobování teplem z centrálního zdroje**

Rozvojové plochy, navržené pro zásobování teplem z centrálního zdroje, jsou plochy určené pro vícepodlažní soustředěnou bytovou zástavbu, občanskou vybavenost a pro výrobní a skladovací účely. Koncepce navrhuje rozšiřovat rozvody tepelných vedení v několika lokalitách. Jedná se o stávající zástavbu RD se v Sezimově Ústí II – severozápadní část, kde bude konkurovat navržené plynofikaci. Další nové tepelné vedení je určené pro území **Z.11**. Rozvojové plochy **Z.19, Z.20, Z.21** mohou být napojeny odbočkami ze stávajících tepelných vedení. Pro rozvojovou plochu **Z.24, Z.13** je navržena nová větev napojená u plochy **Z.19**. V Sezimově Ústí I se navrhuje přivedení tepelného vedení do lokality Kociánka, rozvojové území **Z.9, Z.10**.

### **d.2.5 Koncepce nakládání s odpady**

Koncepce odpadového hospodářství města vychází z plánu odpadového hospodářství Jihočeského kraje. Zařízení na zneškodňování odpadu (sklárky) se na území obce nenacházejí, ani zde nebudou v budoucnu umístěny. Odvoz pevného domovního odpadu je zajišťován odbornou firmou. V této koncepci bude město pokračovat i nadále.

Pro zabezpečení efektivního sběru tříděného odpadu a pro odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu jsou navrženy nové plochy pro zřízení sběrných dvorů – **Z.27, Z.28**.

### **d.2.6 Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury**

Stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání, a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva – předpokládá se stabilizace stávajících ploch, které v dostačující míře pokrývají současné i předpokládané nároky na zabezpečení všech funkčních složek. Jako plocha přestavby **P.2/6** je navrženo rozšíření plochy OV okolo stávající hvězdárny. Menší objekty občanského vybavení mohou vznikat i v plochách bydlení.

### **d.2.7 Koncepce dalšího občanského vybavení**

Stavby, zařízení a pozemky pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství jsou nově vymezeny v lokalitách s přímou návazností na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury, především v centrální části sídla **Z.10, Z.11, Z.19, Z.20, Z.23 a P.1/10**.

### **d.2.8 Koncepce veřejných prostranství**

**Veřejné prostranství všeobecné PU** – je vymezena plocha **P.1/8**.

#### d.2.9 Koncepce veřejné zeleně

**Zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP** – jsou vymezeny nově plochy **Z.3, Z.4, Z.22, Z.2/2, Z.2/3, Z.2/4**. Stabilizaci veřejné zeleně řeší i plochy přestavby **P.2/2, P.2/3, P.2/4, P.2/4, P.2/5**. Plochy veřejné zeleně mohou vznikat ve všech plochách zastavěného území a všech zastavitelných plochách.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně**

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálním, ekonomickým a environmentálním vývojem“. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny. V nezastavitelném území (tj. mimo zastavěné a zastavitelné plochy) probíhají činnosti stávající, či navrhované, které je nutné vhodně regulovat. Jedná se o tradiční hospodářské využívání krajiny (zemědělství, lesnictví), které se rozhodujícím způsobem podílí na vytváření krajinného rázu a mimoprodukční funkce, „volná krajina“ je nejpřirozenějším prostředím pro rekreační a sportovní aktivity (turistika). Mimo tyto funkce plní krajina další, pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné, mimoprodukční funkce, např. přírodních a přirozených refugií rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody.

Významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota daná předchozím historickým vývojem.

Základní funkcí územního plánování v nezastavěném území je zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.

##### e.1. Podmínky ochrany krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu je v územním plánu obsažena v urbanistické koncepci, v návrhu zastavitelných ploch a ploch přestavby, v podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití a v dalších příslušných kapitolách textové části. Jsou definovány zejména následující podmínky:

- citlivé začlenění nových staveb do stávající urbanistické struktury zástavby a krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu; k umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly negativně ovlivnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody
- navrhovat zapojení staveb do krajiny prostřednictvím vysoké a kompoziční zeleně na rozhraní zástavby a krajiny především u ploch výroby a zemědělství
- navrhovat zástavbu s ohledem na zachování měřítka a hmot zastavění a převládající výškovou hladinu okolní zástavby; veškeré budoucí záměry, které by překročily převládající hladinu zástavby, je nezbytné prověřit s cílem chránit panorama a krajinný ráz
- zachovat kompoziční osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území, dodržovat převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant

##### e.2. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití

Na základě vyhodnocení krajiny je nezastavitelné území volné krajiny v územním plánu rozděleno do následujících kategorií (činnosti hlavní, přípustné, podmíněné a nepřipustné v jednotlivých plochách – viz regulativy)

- **Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné**– nové plochy se nenavrhují
- **pole a trvale travní porosty** – nové plochy se nenavrhují
- **Plochy lesní všeobecné** – nové plochy se nenavrhují
- **Šmíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority** – viz regulativa. Často jsou součástí ÚSES (biokoridory, interakční prvky).

## Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch“):

### PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

ZKRATKY FUNKČNÍCH PLOCH		NÁZEV FUNKČNÍ PLOCHY
STAV	NÁVRH	
AP.p		pole a trvalé travní porosty – pole
AP.t		Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty
MU.p	MU.p	Smíšené nezastavěného územní všeobecné – přírodní priority
LU		Lesní všeobecné
WU		Vodní a vodohospodářské všeobecné

### Plochy změn v krajině

Za účelem posílení retenční kapacity území údolních niv, snížení vlivu inundací a ochrany sídla apod. územní plán navrhuje tyto změny v krajině:

PLOCHA	NAVRŽENÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ	KÓD VYUŽITÍ (ROZLOHA)	UMÍSTĚNÍ	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH
K.1.A	Smíšené nezastavěného územní všeobecné – přírodní priority	MU.p (1340,6 m <sup>2</sup> )	severní okraj zastavitelné plochy Z.15a, Z.15b Nad Nechybou	Platí podmínky stanovené v kapitole f.2
K.2.B	Smíšené nezastavěného územní všeobecné – přírodní priority	MU.p (2333,5 m <sup>2</sup> )	východně od Červeného Dvora, podél komunikace	Platí podmínky stanovené v kapitole f.2

### e.3. Systém ÚSES

*Plochy systému ekologické stability* – viz regulativa.

Doplnění ÚSES nad minimální parametry: Jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – například dalším zařazením navržených interakčních prvků do ploch zemědělských (protierozní opatření – meze)

#### **Interakční prvky**

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Interakční prvky jsou součástí ekologické niky různých druhů organismů, které jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, ekologicky méně stabilních společenstev. Slouží jim jako potravní základna, místo úkrytu a rozmnožování. Přispívají ke vzniku bohatší a rozmanitější sítě potravních vazeb v krajině a tím podmiňují vznik regulačních mechanismů, zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny.

V řešeném území jsou navrženy následující interakční prvky:

označení	název	charakter	doporučení
A	V lukách	polní cesty	Vypracovat projekt prvků ÚSES, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG.
B	Červený Dvůr	polní cesty	

## Tabulky prvků ÚSES

Číslo	<b>RBK.318 (ZÚR)</b>
Název	Pintovka Samoty
Charakter	Regionální biokoridor
Rozloha	3,56 ha
Charakteristika	Lužnice pod ústím Kozského potoka a pod Planou nad Lužnicí. Tok je upraven (opevněn), břehy jsou porostlé vzrostlými dřevinami (vrby křehké, olše lepkavé, topoly osiky, břízy bělokoré, duby). Četné známky ruderalizace. V katastru Sezimova Ústí (na pravém břehu Lužnice) zasahuje zastavěné území až téměř k břehové hraně.
Doporučení	Stavební uzávěra (a to včetně nepovolování jakéhokoli zpevnování ploch). Břehový porost postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého luhu. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.

Číslo	<b>LBC.2 – součást RBK.318</b>
Název	Ústí Kozského potoka
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
Rozloha	1,6 ha
Charakteristika	Lokální biocentrum vložené do trasy regionálního biokoridoru Lužnice. Tok je upraven (opevněn), břehy jsou porostlé vzrostlými dřevinami (vrby křehké, olše lepkavé, topoly osiky, břízy bělokoré, duby). Četné známky ruderalizace. Suchozemská část biocentra leží mimo řešené území na levém břehu Lužnice. V katastru Sezimova Ústí (na pravém břehu Lužnice) zasahuje zastavěné území až téměř k břehové hraně.
Doporučení	Stavební uzávěra (a to včetně nepovolování jakéhokoli zpevnování ploch). Břehový porost postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého luhu. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.

Číslo	<b>RBC.739 (ZÚR)</b>
Název	Mučírna
Charakter	Regionální biocentrum
Rozloha	6,56 ha
Charakteristika	Regionální biocentrum zasahující do řešeného území pouze v okolí toku Lužnice. Tok je upraven (opevněn), břehy jsou porostlé vzrostlými dřevinami (vrby křehké, olše lepkavé, topoly osiky, břízy bělokoré, duby). Četné známky ruderalizace. V katastru Sezimova Ústí zasahuje zastavěné území až k břehové hraně. Významnější části biocentra leží v katastru Plané nad Lužnicí.
Doporučení	Stavební uzávěra (a to včetně nepovolování jakéhokoli zpevnování ploch). Břehový porost postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého luhu (zde především dub letní a jasan ztepilý). Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.

<b>Číslo</b>	<b>LBC.6</b>
Název	Na Kozském potoce
Charakter	Lokální biocentrum
Rozloha	2,15 ha
Charakteristika	Biocentrum v údolí Kozského potoka, který je v těchto místech relativně citlivě upraven. Na březích olše lepkavé a více druhů vrb.
Doporučení	Neupravovat vodní tok. Stavební uzávěra (a to včetně nepovolování jakéhokoli zpevňování ploch). V břehovém porostu postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého luhu. Likvidace nepovolené skládky. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.

<b>Číslo</b>	<b>LBK.7</b>
Název	Kozský potok pod Lunou
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	8,1 ha
Charakteristika	Výrazné údolí Kozského potoka mezi zastavěným územím Sezimova Ústí a Přírodní památkou Luna. Biokoridor využívá prakticky celý prostor výrazně modelovaného údolí. Vodní tok je v pouze minimálně upraveném korytě s břehy porostlými olší lepkavou a více druhy vrb. Polokulturní travinobylinná společenstva sv. Alopecurion pratensis, Calthion a pods. Filipendulion (v různém stupni degradace a ruderalizace).
Doporučení	Neupravovat vodní tok. Stavební uzávěra (a to včetně nepovolování jakéhokoli zpevňování ploch). V břehovém porostu postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého luhu (zde především dub letní ztepilý). Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.

<b>Číslo</b>	<b>LBC.8</b>
Název	Luna
Charakter	Lokální biocentrum
Rozloha	4,33 ha
Charakteristika	Přírodní památka Luna na pravém břehu Kozského potoka a stráně na jeho levém břehu. Zbytky xerothermních společenstev. Rostlinná společenstva charakterizoval Novák (2000)
Doporučení	Stavební uzávěra. Podle plánu péče pro PP Luna. Na lučních porostech přírodě blízké extenzivní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších praototechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. V ladní vegetaci pravidelně redukovat dřeviny, biotopy v pětiletém cyklu hodnotit z hlediska vývoje.

<b>Číslo</b>	<b>LBK.9</b>
Název	Kozský potok nad Lunou
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	6,1 ha
Charakteristika	Výrazné údolí Kozského potoka mezi Přírodní památkou Luna a Kozím Hrádkem. Biokoridor využívá prakticky celý prostor výrazně modelovaného údolí. Vodní tok je v pouze minimálně upraveném korytě s břehy porostlými olší lepkavou a více druhy vrb. Polokulturní travinobylinná společenstva. Zahrnuje lesní porosty.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Cílová dřevinná skladba: Cílem je vznik <i>uceleného přírodě blízkého ekosystému</i>

Číslo	<b>LBC.10</b>
Název	Kozí Hrádek
Charakter	Lokální biocentrum
Rozloha	1,56 ha
Charakteristika	Část biocentra zasahující do severní části řešeného území. Zalučňená niva, olšina, lesní porost. Vodní tok je v pouze minimálně upraveném korytě s břehy porostlými olší lepkavou a více druhy vrb.
Doporučení	Stavební uzávěra. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílem je vznik <i>uceleného přírodě blízkého ekosystému</i> .

Číslo	<b>LBK.11</b>
Název	Kozský potok Kozský Mlýn
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	5,77 ha
Charakteristika	Výrazné údolí Kozského potoka nad Kozím Hrádkem. Biokoridor využívá prakticky celý prostor výrazně modelovaného údolí. Vodní tok je v pouze minimálně upraveném korytě s břehy porostlými olší lepkavou a více druhy vrb. Polokulturní travinobylinná společenstva (v různém stupni degradace a ruderalizace) . Zahrnuje lesní porosty.
Doporučení	Stavební uzávěra. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílem je vznik <i>leného přírodě blízkého ekosystému</i> .

Číslo	<b>LBC.12</b>
Název	U Kozského Mlýna
Charakter	Lokální biocentrum
Rozloha	6,78 ha
Charakteristika	Zachované údolí Kozského potoka, který je v blízkosti mlýna mírně upraven. Na březích četné olše lepkavé, kleny, duby a lípy. Rostlinná společenstva a lesní porosty
Doporučení	Ladní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2-3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů, aby se zabránilo postupné sukcesi směrem k lesnímu porostu. Na lučních porostech přírodě blízké extenzivní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších praforechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů.



<b>Číslo</b>	<b>LBC.13</b>
Název	Turovecký
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
Rozloha	3,77 ha
Charakteristika	Část lokálního biocentra zasahující do řešeného území. Zahrnuje kromě polokulturní louky a několika dřevin rostoucích mimo les především lesní porost.
Doporučení	Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře chovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Cílem je vznik <i>uceleného přírodě blízkého ekosystému.</i>

<b>Číslo</b>	<b>LBC.15</b>
Název	Černý
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
Rozloha	8,6 ha
Charakteristika	Lesní porosty v trase regionálního biokoridoru
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT.

<b>Číslo</b>	<b>RBK.4021 (ZÚR)</b>
Název	Hutecký les – Polní rybník
Charakter	Regionální biokoridor
Mapa	6
STG	4AB–B3, 4AB4
Rozloha	12,2 ha
Charakteristika	Regionální biokoridor oproti generelu v souladu s VÚC Jihočeského kraje odkloněn západně z lesního porostu Borek k Turovecké stoce. Zahrnuje kromě vodoteče lesní porosty, příslušnými lesními typy 3H, 4H a 3S.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT.

<b>Číslo</b>	<b>RBC.4022 (ZÚR)</b>
Název	Polní rybník
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
Rozloha	9,21 ha
Charakteristika	Lesní porosty v trase regionálního biokoridoru, které charakterizoval Novák (2000). Příslušnými lesními typy jsou 3K, 3H, 4P, 4G a 0P.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Mělo by se jednat o <i>nejpřírodnější části krajiny</i> tvořící tzv. „biologickou infrastrukturu“. Cílem je vznik <i>leného přírodě blízkého ekosystému</i> .

<b>Číslo</b>	<b>LBK.18</b>
Název	Starý Kravín
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	4,3 ha
Charakteristika	Lesní biokoridor severním okrajem rybníka Starý Kravín
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Ladní vegetace bez zásahu.

<b>Číslo</b>	<b>LBC.19</b>
Název	Lišák – Plocko
Charakter	Lokální biocentrum
Rozloha	4,49 ha
Charakteristika	Rybník Lišák (Plocko) s rozlehlým litorálem, oproti generelu již nezahrnuje lesní porost. V litorálu rybníka společenstva tř. Phragmiti-Magnocaricetea a louky Molinietalia.
Doporučení	Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně Ladní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2–3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů.

<b>Číslo</b>	<b>LBK.20</b>
Název	Pod Lišákem (Plockem)
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	4,33 ha
Charakteristika	Lesní biokoridor podél odtokové stoky z rybníka Lišák (Plocko) ke Kozskému potoce, v lesním porostu zcela dominuje smrk a borovice.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Ladní vegetace bez zásahu.

Číslo	LBK.21
Název	Nechyba
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	5,85 ha
Charakteristika	Luční a lesní biokoridor podél levostranného přítoku Kozského potoka. Louky jsou kulturní a polokulturní, okolo toku především olše lepkavá a vrba křehká.
Doporučení	V lesním porostu zachovat a chránit, respektive prohloubit přirozený charakter porostů dle SLT. Stávající listnáče udržovat do vysokého věku převážně jen zásahy charakteru zdravotního výběru. Vhodnými opatřeními podpořit přirozenou obnovu žádoucích dřevin. V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. Ladní vegetaci ponechat bez zásahu, pouze s větším časovým odstupem (2–3 roky) kosit partie bez dřevinných náletů.

#### **e.4. Protierozní opatření**

Návrh systému ÚSES – jsou vymezeny plochy ÚSES, kterými jsou zajištěna propojení krajinných ekosystémů.

Koncepce systému cest v krajině – stabilizovat funkční síť polních a lesních cest, včetně pěších tras a cyklotras. V návrhu je doplněn úsek cyklotrasy a její propojení pěší a cyklistickou lávkou přes Lužnici

#### **e.5. Protierozní opatření**

Systém protierozních opatření, která lze promítnout do ÚP jsou:

- revitalizace krajiny a jejích druhových složek směřující ke zlepšení retence a zvýšení retardace vody v krajině.
- stabilizace ploch přírodě blízkých ekosystémů, které mají vhodnou druhovou skladbu pro zadržování přívalových vod, pro zmírnění průtoků a následného přirozeného vsaku. V rámci ploch přírodě blízkých ekosystémů je přípustná výstavba a obnova malých vodních nádrží, odbahňování rybníků a toků, revitalizační opatření, obnova meandrů. Plochy orné půdy jsou členěny těmito plochami přírodě blízkých ekosystémů (krajinné zeleně), tím jsou vytvořeny podmínky pro zpomalení proudění vody, stabilizaci půdy.
- Vsakovací zatravněné pásy okolo melioračních stok – mají významnou protierozní funkci – viz *plochy smíšeného nezastavěného území – plochy přírodě blízkých ekosystémů. Pro území nivy okolo toků je nutno dodržet využití – plochy přírodě blízkých ekosystémů, nebo trvalé travní plochy.*

#### **e.6. Opatření proti povodním**

Záplavové území Q100 je vyhlášeno okolo toku Lužnice a kolem Kozského potoka.

##### **V záplavovém území – Q100:**

- nepřípustné je na plochách volně skladovat větší množství odplavitelného materiálu,
- nepřípustné je umísťovat zařízení s možností hrozby pro kvalitu vody při zaplavení (ropné a hygienicky závadné produkty).

##### **V aktivní zóně záplavového území:**

- nepřípustné je umísťovat, povolovat a provádět nové stavby (s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, stavby pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury).

Územní plán nenavrhuje v aktivní zóně záplavového území žádné zastavitelné plochy. Stávající zastavěné území pro rekreaci individuální, které je v aktivní zóně záplavového území, má rozdílné podmínky využití – plochy jsou vyznačeny jako **R1.z** –

**rekreace individuální – v záplavové zóně** – stávající nezastavěné pozemky pravého břehu řeky Lužnice a břehy Kozského potoka v aktivní zóně záplavového území jsou prakticky nezastavitelné – viz dále *kap.f.*

#### **e.7. Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Je podpořeno především rekreační využití krajiny formou pěší turistiky a cykloturistiky, jsou navrženy nové úseky cyklotras, vytvářející ucelenou síť. Je zajištěna prostupnost krajiny přemostěním údolí a lesních cest na vybraných úsecích dálnice.

Pro zajištění kvalitní každodenní rekreace obyvatel jsou navrženy nové plochy veřejné zeleně s parkovými úpravami, posílena funkce rekreační a sportovní v údolí Kozského potoka

**Rekreace individuální** – (zahrádkářské a chatové kolonie) – jsou v několika lokalitách – plochy jsou stabilizované, dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb malého rozsahu na vlastním pozemku (max. nárůst 20% prvně zkolaudované podlahové plochy– pouze mimo aktivní zónu záplavového území).

Nová rozsáhlejší plocha je navržena jediná – **Z.5** u Kozského potoka – zahrádkářská kolonie. Plocha **Z.26** – pouze doplnění stávající zahrádkářské kolonie.

**Rekreace hromadná RH** jedná se o stávající zařízení u Soukenického jezu a zařízení sportovního areálu – Starotáborský les, tyto lokality zůstávají stabilizovány.

#### **e.8. Vymezení ploch pro dobývání nerostných surovin**

**Poddolované území :**

2245 Sezimovo Ústí – po těžbě rud, uvnitř Starotáborského lesa.

chráněné ložiskové území, dobývací prostor se nevyskytují.

Územní plán nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin ani plochy pro jeho technické zajištění. Aktivní dobývací prostory se zde nevyskytují. Regionální surovinová politika Jihočeského kraje je s touto koncepcí ÚP v souladu.

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

Zásadním regulačním prvkem pro umístění je funkce – tedy způsob využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

podle významu se rozlišují zejména:

**plochy zastavitelné** v souhrnu tvoří plochy vymezené hranicí zastavěného území a hranicí zastavitelných ploch.

- zastavěné území – zahrnuje stavební objekty a k nim přilehlé pozemky určené ke stejnému funkčnímu využití (plochy stabilizované zastavěné) – a další pozemky (i nezastavěné) uvnitř hranice zastavěného území vymezené k datu 1. 1. 2023 a bylo aktualizováno změnou č. 3 územního plánu Sezimovo Ústí ke dni 13. 3. 2024 (viz grafická část).

- zastavitelné plochy – plochy vymezené touto ÚPD k zastavění. Plochy zastavitelné mohou být rovněž nezastavěné pozemky uvnitř zastavěného území (např. v plochách stabilizovaných nebo v plochách změn – tzv. prolukách). Plochy menší než 1ha ležící uvnitř zastavěného území nejsou zpravidla v grafické části vymezeny hranicí zastavitelných ploch.

**plochy územních rezerv** (nejsou vymezeny)

**plochy přestavby** – ke změně stávající zástavby, obnově, rekonstrukci a rekultivaci ploch

**plochy nezastavěného území** – pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy (volná krajina) jsou nezastavitelné. V nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny – seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybníčního hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu.

### Podmínky pro využití ploch:

Činnosti, děje nebo zařízení se z hlediska přípustnosti člení na:

a) hlavní využití: je základní náplní území.

b) přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury

c) podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, má charakter doplňující činnosti. Lze je povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

d) nepřípustné využití: veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd.,

nerealizovatelné za žádných podmínek (za doby platnosti tohoto ÚP). Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nesplňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území, nebo pro jeho části.

### Definice použitých pojmů:

- **charakter zástavby** – je vyjádřen celkovým hmotovým a objemovým řešením staveb, jejich výškou, měřítkem, materiálovým řešením, tvarem střešní krajiny a dalšími aspekty, které utváří jednotné vnímání zástavby z pohledu uživatele veřejného prostoru
- **struktura zástavby** – je vyjádřena zejména půdorysným uspořádáním a umístěním stavby na pozemku, vztahem a orientací k veřejnému prostoru a intenzitou zastavění
- **respektovat charakter a strukturu zástavby** – znamená soulad s okolním charakterem a strukturou zástavby; navrhovaný záměr musí být posouzen z hlediska měřítka a výšky staveb, intenzity zastavění pozemku, urbanistické struktury zástavby (bloková, řadová, izolovaná), tvarosloví střešních ploch a orientace stavby vůči veřejnému prostoru.

Zástavba v prolukách může být maximálně o 1 NP vyšší, než sousední objekty, pokud bude prokázána kvalita architektonického návrhu – jakou je např. návaznost vodorovného členění na linii římsy či použití jiných architektonických prvků (– např. půdorysně dovnitř uskočené podlaží apod).

- **zastavěnost pozemku** – určuje procentuální poměr maximálního zastavění pozemku všemi stavbami, max. zastavěná plocha je dána součtem plochy hlavní stavby (rodinný dům, chata apod.) a vedlejších staveb (garáž, skleník, altán, přístřešek, bazén apod.)
- **nerušící služby, řemesla** – taková, která svým provozováním nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu prostředí navazujícího území a nezvýší dopravní zátěž území
- **podlažnost** – je počet nadzemních podlaží (NP)
- **podkroví** – prostor nad posledním nadzemním podlažím určený k účelovému využití, který je pod šikmou střechou (o sklonu větším než 10° nebo 15%) – podkroví může být nahrazeno uskočeným nadzemním podlažím, které tvoří max. 80% půdorysné plochy podlaží pod ním.
- **vícepodlažní zástavba** je zástavba vyšší než 3 NP a podkroví.

### Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití se v územním plánu stanovují následující podmínky:

- Budou respektována OP a bezpečnostní pásma veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí, objektů dopravní a technické infrastruktury, veškeré limity (včetně zájmového území MO ČR).
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umísťování technické a dopravní vybavenosti nevykazující atributy nadmístního významu.
- Samotná výstavba jednotlivých objektů v zastavitelných plochách nesmí být zahájena před vybudováním souvisejících inženýrských sítí a dopravní infrastruktury a případných protipovodňových opatření.
- Překryvná funkce ÚSES bude koordinována s ostatními záměry v území tak, aby bylo zřejmé, že bude zajištěno zachování a posílení funkčnosti ÚSES.
- Před zahájením výstavby v zastavitelných plochách dotčených investicemi do půdy je nutné zajistit úpravami melioračního systému jeho funkčnost – Pokud je plocha odvodněna (jsou zde provedené meliorace), budou tyto meliorace při zastavění nahrazeny tak, aby nedošlo k přerušení systému meliorací a bylo zajištěno náhradní svedení přívalových dešťových vod.
- Dle možností budou prováděna krajinná revitalizační opatření ke zvýšení záhytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy, prováděna revitalizace toků a rybníků. Je nutné podporovat a vytvářet územní opatření pro zvýšení retenčních schopností území s cílem zabezpečit ochranu zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody,
  - Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy rekreace, pro plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy výroby a skladování) bude na hranici vlastního pozemku.
  - V blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh). V nezastavěném území, v souladu s charakterem území a v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny, je možné umísťování staveb pro lesnictví charakterizovaných zvláštními právními předpisy, staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství do zastavěné plochy max. celkem 100m<sup>2</sup>, staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství, staveb pro ochranu přírody, staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, staveb a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich následků, staveb a opatření zlepšujících podmínky využití území pro účely veřejné rekreace a cestovního ruchu ve formě cyklistických stezek, odpočinkových sezení (tedy nikoli pobytové rekreace), zalesňování pozemků, protipovodňová a retenční opatření
  - V nezastavěném území lze pro účely rekreace a cestovního ruchu umísťovat stavby jako např. hygienická zařízení a ekologická a informační centra, pouze do velikosti jejich zastavěné plochy max.16m<sup>2</sup>, rozhledny do velikosti jejich zastavěné plochy max.40m<sup>2</sup>. Nezvyšovat intenzitu rekreačního využívání parkováním obytných přívěsů a mobilheimů.
  - V nezastavěném území nebudou umísťovány výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. (fotovoltaické a větrné elektrárny)

## **f.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy**

Charakteristiky jednotlivých vymezených polyfunkčních a monofunkčních ploch:

### **BU Plochy bydlení – bydlení všeobecné**

#### **a) hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech a související veřejná prostranství

#### **b) přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- dětská hřiště
- související občanské vybavení – nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla do max. 500 m<sup>2</sup> podlahové plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku, hromadné garáže u řadových domů a bytových domů), podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD, případně 1 parkovací stání na byt.
- doplňkové stavby jako např. skleníky, bazény, altány, prvky drobné architektury apod. – doplňující funkci bydlení
- pro lokalitu Nechyba (**Z.1/4, Z.17a, Z.17b**) bytový dům do 2 nadzemních podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží.

#### **c) podmíněně přípustné využití :**

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost – nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- chov domácího zvířectva – v okrajových lokalitách, pokud negativní vlivy nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.

#### **d) nepřípustné využití:**

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

výška zástavby – navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající okolní zástavby (konkrétní podmínky – viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap.c)

## **BH Plochy bydlení – bydlení hromadné**

### **a) hlavní využití:**

- bydlení v bytových domech vícepodlažní a související veřejná prostranství

### **b) přípustné využití:**

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- dětská hřiště
- související občanské vybavení – nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla do max. 1000 m<sup>2</sup> podlahové plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slčitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- plochy pro stání osobních vozidel (hromadné garáže nebo parkovací domy) – min. 1 stání na 1 byt.

### **c) podmíněně přípustné využití:**

-

### **d) nepřípustné využití:**

- jsou veškeré činnosti, které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže (především hluk, prach, exhalace, organoleptický zápach, i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, světelné znečištění apod.) nebo překračují režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu – navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít minimálně 3 NP a podkroví
- podmínkou je zajištění ploch pro stání osobních vozidel (hromadné garáže nebo parkovací domy) v dostupné vzdálenosti
- bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku
- pro lokalitu **Z.2/5** Nechyba max. 3 NP + podkroví nebo ustupující podlaží

## **ZZ Plochy zeleň – zeleň – zahrady a sady**

### **a) hlavní využití:**

- zahrady a sady ve vazbě na rodinné domy

### **b) přípustné využití:**

- zahrady a sady bez přímé vazby na objekty trvalého bydlení
- vše, co souvisí s hlavním využitím, vodní plochy, bazény, altány, pergoly apod.
- veřejná prostranství a dopravní a technická infrastruktura

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- objekty údržby a pro uložení zahradnických potřeb, skleníky, pokud nenaruší hlavní hodnotu sídla – nikoliv směrem na veřejné prostranství
- hřiště, pokud nebude okolní zástavbu zatěžovat např. hlukem apod.

### **d) nepřípustné využití:**

- objekty pro bydlení nebo rekreační bydlení
- všechny druhy výrobních činností vč. opravárenství, dopravní služby
- skladování (mimo materiálu pro údržbu), skládky odpadu, odstavení motorových vozidel
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- V aktivní zóně záplavového území je nepřípustné umístování nadzemních staveb, skladování materiálů, oplocení apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- všechny stavby budou nepodsklepené, bez pobytových místností, hygienického zařízení a bez vytápění, budou drobného měřítka (max. 1NP- zastavěnost pozemku max. 10% z celkové výměry, zastavěná plocha max. 50 m<sup>2</sup>/pozemek) a nebudou svým charakterem, proporcemi a navrženým tvarovým a materiálovým řešením narušovat okolní plochy



## **RI Plochy rekreace - rekreace individuální**

### **a) hlavní využití:**

- sezónní rekreační bydlení individuálního charakteru, chaty, zahrádkářské kolonie,

### **b) přípustné využití:**

- plochy místních komunikací a vedení inženýrských sítí
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb malého rozsahu na vlastním pozemku (max. nárůst 20% prvně zkolaudované podlahové plochy)

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- sezónní občerstvení – pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpadních vod
- stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejná prostranství, občanské vybavení, přírodní koupaliště, rekreační louky, hřiště a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami
- nové objekty – pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpadních vod

### **d) nepřípustné využití:**

- objekty pro bydlení trvalé
- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost (včetně zařízení chovatelských)
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby, velkoobchodní, výrobní nebo skladovací činnost
- motokrosová a autokrosová dráhy, ostatní hlučné provozy
- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití.
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zářezě, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- výška zástavby – navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající okolní zástavby (konkrétní podmínky – viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap.c).
- max. zastavěná plocha stavbou hlavní – 80 m<sup>2</sup>. Součet zastavěných ploch stavbami vedlejšími max. 40 m<sup>2</sup>. Max. zastavěnost pozemků 40%.

## **RI.z Plochy rekreace - rekreace individuální - v záplavovém území**

### **a) hlavní využití:**

- stávající sezónní rekreační objekty, chaty, a nezastavěné pozemky v záplavě

### **b) přípustné využití:**

- pouze údržba stávajících objektů
- dopravní a technická infrastruktura

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- 

### **d) nepřípustné využití:**

- oplocení
- umisťovat, povolovat a provádět nové stavby (s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, stavby pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury).

## **RH Plochy rekreace - rekreace hromadná**

### **a) hlavní využití:**

- sezónní rekreace, ubytovací zařízení hromadné rekreace, kempy

### **b) přípustné využití:**

- pozemky dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- hřiště
- sezónní tělovýchovná zařízení
- vybavenost sloužící návštěvníkům zařízení - občerstvení, nezbytná technická vybavenost, provozy údržby

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- ubytování správce - v případě splnění hygienických limitů hluku

### **d) nepřípustné využití:**

- chaty individuální soukromé rekreace
- drobné stavby - skleníky, altány apod.
- výrobní a chovatelská činnost
- provozy produkující zápach (živočišná výroba)
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

## **RZ Plochy rekreace - rekreace - zahrádkářské osady**

### **a) hlavní využití:**

- zahrádkové osady

### **b) přípustné využití:**

- pozemky dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- drobné stavby - skleníky, altány apod.

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- hřiště - v případě nenarušení hlavního způsobu využití
- parkovací stání, odstavná stání
- drobná parková architektura

### **d) nepřípustné využití:**

- chaty individuální soukromé rekreace
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

**Prostorové regulativy:** Max. zastavěná plocha 25 m<sup>2</sup>

## **OV Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné**

### **a) hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro školství, vzdělávání a výchovu, vědu, výzkum, sociální služby a péči o rodinu nadmístního významu, zdravotnictví, kulturu nadmístního významu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, včetně staveb doplňujících účel využití území.

### **b) přípustné využití:**

- stravování a sportoviště jako doplňková činnost k hlavní funkci
- pozemky dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území
- drobná parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- byt majitele, správce v rozsahu do 10% z celkové podlahové plochy stavby

### **d) nepřípustné využití:**

- výroba, sklady
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

## **OK Plochy občanského vybavení – občanské vybavení komerční**

### **a) hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, komerční služby, administrativu, ubytování, stravování, obchod, tržnice, soukromá víceúčelová kulturní centra, soukromá sportovní zařízení – fitcentra, tělocvičny, hřiště,

### **b) přípustné využití:**

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- pozemky dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (budou řešena na vlastním pozemku)
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- ubytování majitele, správce – v případě splnění hygienických limitů hluku
- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanského vybavení – veřejný zájem, pokud budou splněny hygienické limity a nedojde ke kolizi a hlavním a přípustným způsobem využití
- bydlení, pokud budou splněny hygienické limity a nedojde ke kolizi a hlavním a přípustným způsobem využití
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, pokud nebudou mít negativní vliv na okolní pozemky

### **d) nepřípustné využití:**

- supermarkety – obchodní řetězce se sortimentem potravin nad 1000m<sup>2</sup> prodejní plochy
- prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000m<sup>2</sup>
- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Výška zástavby – navržená nová zástavba bude převážně respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající okolní zástavby (konkrétní podmínky – viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap.c) – okolní zástavbu bude převyšovat max. o 1 NP.

## **OS Plochy občanského vybavení - občanské vybavení - sport**

### **a) hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport

### **b) přípustné využití:**

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- celoroční i sezónní ubytování včetně stravování, zdravotnická zařízení, sociální péče, školská zařízení, kulturní zařízení
- víceúčelová kulturní centra, sportovní zařízení – fitcentra, tělocvičny, hřiště ...
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku
- drobná sadovnická a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- bydlení majitele, správce

### **d) nepřípustné využití:**

- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

## **PU Plochy veřejných prostranství - veřejné prostranství všeobecné**

### **a) hlavní využití:**

- náměstí, ulice, tržiště, chodníky, místní obslužné komunikace

### **b) přípustné využití:**

- parky, veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (parkoviště apod.)
- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, potřebné technické zázemí, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- drobné kulturní a kulturní stavby

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- hřiště (mimo frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací)

### **d) nepřípustné využití:**

- nepřípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

## ZP Plochy zeleně - zeleň - parky a parkově upravené plochy

### a) hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí v zastavěném území, plochy zeleně intenzivně využívané pro každodenní rekreaci

### b) přípustné využití:

- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a odpovídající skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- související dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.
- drobné kultovní a kulturní stavby
- protipovodňová opatření, protierozní a retenční opatření

### c) podmíněně přípustné využití:

- Podmíněně přípustné je na těchto plochách zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- hřiště (mimo plochy liniové a doprovodné zeleně a frekventovaná území v centru a podél hlavních průjezdných komunikací)
- zázemí - zástavba drobným objektem 0v (např. sociální zařízení, drobné občerstvení apod.)

### d) nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

V případě překryvu plochy Pz - veřejné zeleně s prvky ÚSES, platí regulativy pro plochy zarazené do ÚSES.

## SU Plochy smíšené obytné - smíšené obytné všeobecné

### a) hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení, včetně podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí (řemesla, drobné výrobní provozovny)

### b) přípustné využití:

- stavby pro podnikání - bez bydlení
- stavby pro bydlení - bez podnikání
- stavby pro bydlení, včetně služeb občanského vybavení nesnižujícího kvalitu prostředí
- veřejná prostranství a dopravní a technická infrastruktura- dopravní služby nerušící bydlení
- zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustné normy
- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost nerušící okolní obytnou zástavbu

### c) podmíněně přípustné využití:

- hřiště, pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

### d) nepřípustné využití:

- zařízení snižující kvalitu prostředí v této ploše - např. průmyslová výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby
- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod...
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

## **SM Plochy smíšené obytné - smíšené obytné městské**

### **a) hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení, včetně služeb občanského vybavení

### **b) přípustné využití:**

- služby občanského vybavení nesnižujícího kvalitu prostředí - bez bydlení
- stavby pro bydlení - bez služeb občanského vybavení
- veřejná prostranství a dopravní a technická infrastruktura - dopravní služby nerušící bydlení
- zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- nerušící služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustné normy

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- hřiště, pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

### **d) nepřípustné využití:**

- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod...
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení
- prodejní plochy se sortimentem potravin nad 500m<sup>2</sup> prodejní plochy
- prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000m<sup>2</sup>
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

## **DS Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční,**

## **DD Plochy dopravní infrastruktury - doprava drážní**

### **a) hlavní využití:**

- plochy dopravních staveb a zařízení sloužících k zabezpečení potřeb silniční a drážní dopravy

### **b) přípustné využití:**

- **plochy silniční dopravy:** silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, cesty pro pěši, cesty pro cyklisty
- **plochy drážní dopravy:** obvod dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov
- Logistická centra jako plochy kombinované dopravy - zahrnují zpravidla pozemky zařízení a staveb terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování.

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- podmíněně přípustné je umístování technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné využití). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístovány do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní.

### **d) nepřípustné využití:**

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití.

### **Podmínky prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu:**

- v koridoru dálnice D3 jsou nepřípustné veškeré stavby, činnosti či jevy, které by mohly znesnadnit nebo znemožnit provedení záměru
- silnice vyšší třídy je nutno koordinovat se záměry pro silnice nižší třídy
- záměry dopravy je nutno koordinovat s funkčností ÚSES
- dopravní koridory jsou vymezeny jako překryvná funkce; po realizaci dopravních staveb platí regulativy sousedících ploch

## TU Plochy technické infrastruktury - technická infrastruktura všeobecná

### a) hlavní využití:

- Plochy technické infrastruktury se samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě, produktovodů.

### b) přípustné využití:

- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- stavby a zařízení související bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území (stavby garáží)
- sběrná dvory, sběrná místa tříděného odpadu, sběrná místa nebezpečného odpadu
- pozemky související dopravní infrastruktury.

### c) podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud neomezí hlavní způsob využití

### d) nepřípustné využití:

- jiné než hlavní a přípustné využití.

## VL Plochy výroby a skladování - výroba lehká

### a) hlavní využití:

- výroba, podnikání a skladování
- provozovny a služby

### b) přípustné využití:

- veřejná prostranství a dopravní a technická infrastruktura
- parkování nákladní dopravy - musí být zajištěno uvnitř uzavřených areálů
- parkování osobních vozidel - na vlastním pozemku
- logistická centra
- objekty a zařízení občanského vybavení
- podnikatelské aktivity nenarušující stávající a navrhované obytné plochy

### c) podmíněně přípustné využití:

- pohotovostní ubytování v rozsahu do 10% z celkové podlahové plochy stavby
- fotovoltaické elektrárny, pokud neomezí hlavní způsob využití

### d) nepřípustné využití:

- těžba
- živočišná zemědělská výroba, která má negativní vlivy na okolí
- aktivity a zdroje, které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek.
- skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy
- činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity - hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí s hlavní
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

### Podmínky prostorového uspořádání

- výrobní a hospodářské budovy budou hmotou, vzhledem a tvaroslovím respektovat hlavní hodnoty sídla (případně nové dominanty nebudou narušovat panoramatické pohledy)
- výška zástavby - navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající okolní zástavby (konkrétní podmínky - viz výčet jednotlivých zastavitelných ploch kap.c)
- u nových rozvojových ploch bude možno požadovat posouzení všech záměrů z hlediska vlivu na krajinný ráz

## **VZ Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská a lesnická**

### **a) hlavní využití:**

- výroba v zemědělství - zemědělská výroba rostlinná a živočišná, skladování, výrobní a opravárenská činnost

### **b) přípustné využití:**

- administrativa, pohotovostní ubytování
- výrobní provozovny a služby - i nezemědělského charakteru
- veřejná prostranství a dopravní a technická infrastruktura

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu zemědělské výroby jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí vyhlášené PHO a nenaruší plochy bydlení
- provoz podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení
- účinné spalování odpadu, pokud nezhorší emisní limity v okolních obytných plochách
- fotovoltaické elektrárny, pokud neomezí hlavní způsob využití

### **d) nepřípustné využití:**

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

## **f.2 Plochy přírody a krajiny**

### **WU Plochy vodní a vodohospodářské - všeobecné**

#### **a) hlavní využití:**

- plochy vodní a vodohospodářské vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

#### **b) přípustné využití:**

- ponechání stávajícího způsobu využití
- činnosti a stavby vedoucí ke stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnově a zkvalitnění břehových porostů, přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.
- zařízení pro chov ryb
- protipovodňová opatření, protierozní a retenční opatření
- veřejná prostranství a dopravní a technická infrastruktura

#### **c) podmíněně přípustné využití:**

- stavby související s rekreací a sportem
- lodní doprava (osobní, rekreační) - možná pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území
- lávky a mola (vyhlídková, případně nástupní)
- stavby přístavišť a dalších zařízení, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu
- v blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí) - alespoň jednostranný volně přístupný pruh
- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou

#### **d) nepřípustné využití:**

- zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.



## **AP.p Plochy zemědělské - pole a trvalé travní porosty - pole**

### **a) hlavní využití:**

- plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.
- pozemky zemědělského půdního fondu - orná půda - určeny pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo zastavěná a zastavitelná území a mimo plochy USES

### **b) přípustné využití:**

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území
- pozemky dopravní a technické infrastruktury (polní cesty apod.).
- izolační a doprovodná zeleň, aleje, remízy, meze
- protipovodňová, retenční a protierozní opatření

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic, myslivecká zařízení (např. slániska, napajedla, bažantnice, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře, přístřešky pro dobytek apod.), pokud nenaruší krajinný ráz
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- změny druhu pozemku (na pastviny, TTP, ostatní plochy, vodní plochy, lesní pozemek, sady, ...) za splnění všech zákonných podmínek
- protihluková opatření a terénní úpravy v lokalitě Kozí Hrádek...

### **d) nepřípustné využití:**

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

## **AP.t Plochy zemědělské - pole a trvalé travní porosty - trvalé travní porosty**

### **a) hlavní využití:**

- pozemky zemědělského půdního fondu - trvalý travní porost (TTP = louky a pastviny)
  - určeny pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo zastavěná a zastavitelná území.

### **b) přípustné využití:**

- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- izolační a doprovodná zeleň, aleje, remízy, meze
- ohrazení pastvin neomezující volný přístup krajinou
- protipovodňová, retenční a protierozní opatření

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic, myslivecká zařízení (např. slániska, napajedla, bažantnice, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře, přístřešky pro dobytek apod.), pokud nenaruší krajinný ráz
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- změny kultur (na půdu ornou - nejedná-li se o pozemky ohrožené erozí, plochy přírodě blízkých ekosystémů) za splnění všech zákonných podmínek
- změny funkčního využití na sady, lesní pozemky a vodní plochy

### **d) nepřípustné činnosti:**

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

## **LU Plochy lesní - všeobecné**

### **a) hlavní využití:**

- plochy vymezené za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les
- pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky dopravní a technické infrastruktury

### **b) přípustné využití:**

- účelové komunikace (pěší, cyklistické, hipostezky, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních)
- izolační a doprovodná zeleň
- zřizování vodních ploch (do 2000m<sup>2</sup>)
- drobné odpočinkové stavby (altány, vyhlídková místa apod) do 20m<sup>2</sup> půdorysné plochy a max. 1NP.
- protipovodňová opatření, protierozní a retenční opatření

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku malého rozsahu (max. nárůst 20% prvně zkolaudované podlahové plochy)
- myslivecká zařízení (např. staniska, napajedla, bažantnice, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře, pokud nenaruší krajinný ráz.

### **d) nepřípustné využití:**

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

## **MU.p Plochy smíšené nezastavěného území - všeobecné – přírodní priority**

### **a) hlavní využití:**

- plochy mimo zastavěná a zastavitelná území, plochy břehových partií vodotečí, plochy v území ohroženém vodní erozí, plochy biokoridorů a biocenter, plochy interakčních prvků.
- trvalý travní porost, ostatní plochy, náletový porost, vzrostlá zeleň, aleje, remízy, meze

### **b) přípustné využití:**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- izolační a doprovodná zeleň, zalesnění
- protipovodňová opatření, výstavba malých vodních nádrží, odbahňování rybníků a toku, revitalizace, meandry
- vsakovací zatravněné pásy okolo melioračních stok

### **c) podmíněně přípustné využití:**

- 

### **d) nepřípustné využití:**

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

### **f.3 Skladebné části územního systému ekologické stability**

V ÚP se vymezují skladebné části ÚSES. Při rozhodování o funkčním využití ploch zahrnutých do skladebných částí ÚSES je nutné vycházet z nezbytnosti jejich ochrany, skladebné části ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

Konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, kontinuita systému ÚSES nesmí být narušeny.

#### **f.3.1 Podmínky pro využití ploch biocenter LBC, RBC**

##### **a) hlavní využití:**

- současné využití
- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy),

##### **b) přípustné využití:**

- jiné jen pokud nezhorší stávající úroveň ekologické stability. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití ploch nebo zhoršení přirozeného způsobu využití současných ploch ÚSES.

##### **c) podmíněně přípustné využití:**

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

##### **d) nepřípustné využití:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněně.

#### **f.3.2 Podmínky pro využití ploch biokoridorů LBK, RBK**

##### **a) hlavní využití:**

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přirozeného charakteru

##### **b) přípustné využití:**

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přirozeného způsobu využití současných funkčních biokoridorů

##### **c) podmíněně přípustné využití:**

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

##### **d) nepřípustné činnosti:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů,
- rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

### f.3.3 Podmínky pro využití ploch interakčních prvků IP

#### a) hlavní využití:

- současné využití
- trvalé travní porosty, sady, remízy, izolační a doprovodná zeleň

#### b) přípustné využití:

- není navrženo

#### c) podmíněně přípustné využití:

- není navrženo

#### d) nepřipustné činnosti:

- změny funkčního využití, které by snižovaly funkčnost
- rušivé činnosti, jako je např. těžba nerostných surovin, apod.

### **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**

#### g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb VPS

##### Dopravní infrastruktura

Označení	Charakter prvku	Katastrální území
VD.2	plocha pro stavební úpravu kruhové křižovatky na silnici I/3 (budoucí II/603)	Sezimovo Ústí
VD.3	plocha pro stavební úpravu křižovatky na silnici I/3 (budoucí II/603)	Sezimovo Ústí
VD.5	plocha pro výstavbu lávky pro pěší a cyklisty přes Lužnici v lokalitě Soukenický jez	Sezimovo Ústí
VD.7	plocha pro rozšíření silnice III/00356 (obousměrný provoz)	Sezimovo Ústí

##### Technická infrastruktura

Elektrorozvody (včetně OP):

Označení	Charakter prvku	Katastrální území
VT.E1	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě <b>Z.14</b>	Sezimovo Ústí
VT.E2	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN u jižního cípu lokality <b>Z.15a</b>	Sezimovo Ústí
VT.E3	plocha na rekonstrukci stávající TS na jihu, u jižního cípu lokality <b>Z.17a</b>	Sezimovo Ústí
VT.E4	Sezimovo Ústí – plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě <b>Z.11</b>	Sezimovo Ústí
VT.E5	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě <b>Z.8</b>	Sezimovo Ústí

Regulační stanice, VTL přípojky, STL přívodní plynovody:

Označení	Charakter prvku	Katastrální území
VT.P1	RS 800 Nechyba sever, VTL plynovodní přípojka – délka 30 m	Sezimovo Ústí
VT.P2	STL páteřní plynovod – okruh, 3155 m	Sezimovo Ústí
VT.P3	STL přívodní plynovod od VTL RS Kovosvit, 155 m	Sezimovo Ústí
VT.P4	STL přívodní plynovod od VTL RS Nechyba sever, 250	Sezimovo Ústí
VT.P5	Propojovací STL plynovod Sezimovo Ústí 2 – Sezimovo Ústí 1, 540 m	Sezimovo Ústí

Tepelná vedení (včetně OP):

Označení	Charakter prvku	Katastrální území
VT.TEP1	Horkovod Kociánka, 425 m	Sezimovo Ústí
VT.TEP2	Horkovod, 110 m	Sezimovo Ústí

## Sběrné dvory

Označení	Charakter prvku	Katastrální území
VT.S1	sběrný dvůr	Sezimovo Ústí
VT.S2	sběrný dvůr	Sezimovo Ústí
VT.S3	sběrný dvůr	Sezimovo Ústí

### g.2 Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územním plánem nejsou vymezována žádná nová zařízení CO. Celé správní území obce je vymezené území MO ČR – budou respektovány limity pro vyjmenované stavby- viz odůvodnění.

### g.3 Požadavky na plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou navrhovány

- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

#### h.1 Seznam veřejných prostranství

- ve prospěch města Sezimovo Ústí:

Označení	Charakter prvku – ve prospěch koho	Lokalizace	Katastrální území
PP.ZP1	Plocha <b>Z.4</b> – parková zeleň v údolí Kozského potoka	219/1	Sezimovo Ústí
PP.ZP2	Plocha <b>Z.22</b> – parková zeleň v ulici Rudé armády	830/5	Sezimovo Ústí
PP.ZP3	Součást plochy <b>Z.14</b> – doprovodná zeleň (alej), sever lokality U Nechyby	211/1	Sezimovo Ústí

- i) Kompenzační opatření podle § 71c odst.4 stavebního zákona**

- nejsou vymezeny

- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

- nejsou vymezeny

- k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

- nejsou vymezeny

- l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

#### Vymezené plochy:

- Plocha **Z.8** – Kociánka, bydlení nízkopodlažní, zeleň soukromá
- Plocha **Z.9** – Kociánka, bydlení vícepodlažní
- Plocha **Z.15b** – sever lokality U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – II. Etapa
- Plocha **Z.17b** – jih lokality U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – II. Etapa
- Plocha **Z.19** – severní okraj areálu Kovosvitu, občanské vybavení včetně parkové zeleně
- Plocha **Z.1/4** – lokalita U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – I. Etapa
- Plocha **Z.2/5** – jih lokality U Nechyby, bydlení vícepodlažní – II. Etapa

#### Územní studie může řešit

Tímto územně plánovacím podkladem (územní studii) budou vytvořeny předpoklady pro neopakovatelnost urbanistických prostorů sídla, budou řešeny např. veřejná prostranství pro vedení komunikací a technické infrastruktury, výšková hladina zástavby, parcelace a zastavitelné plochy (zastavovací čáry...) apod.

Lhůta pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do 6-ti let od nabytí účinnosti změny č.3 územního plánu.

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

- nejsou vymezeny

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- Z důvodů hospodárného využití ploch je navržena etapizace pro zástavbu lokality U Nechyby.

• I. etapa – je navržena pro plochy Z.15a, Z.17a, Z.1/3, Z.1/4

• II. etapa – je navržena pro plochy Z.15b, Z.17b, Z.2/5

Zastavitelnost ploch II. etapy je podmíněna min 70% využitím ploch I. Etapy.

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

- nejsou vymezeny

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

Textová část územního plánu má 45 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

I/1 Výkres základního členění území

I/2 Hlavní výkres

I/3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění:

II/4 Koordinační výkres