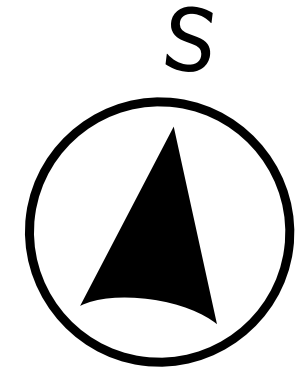
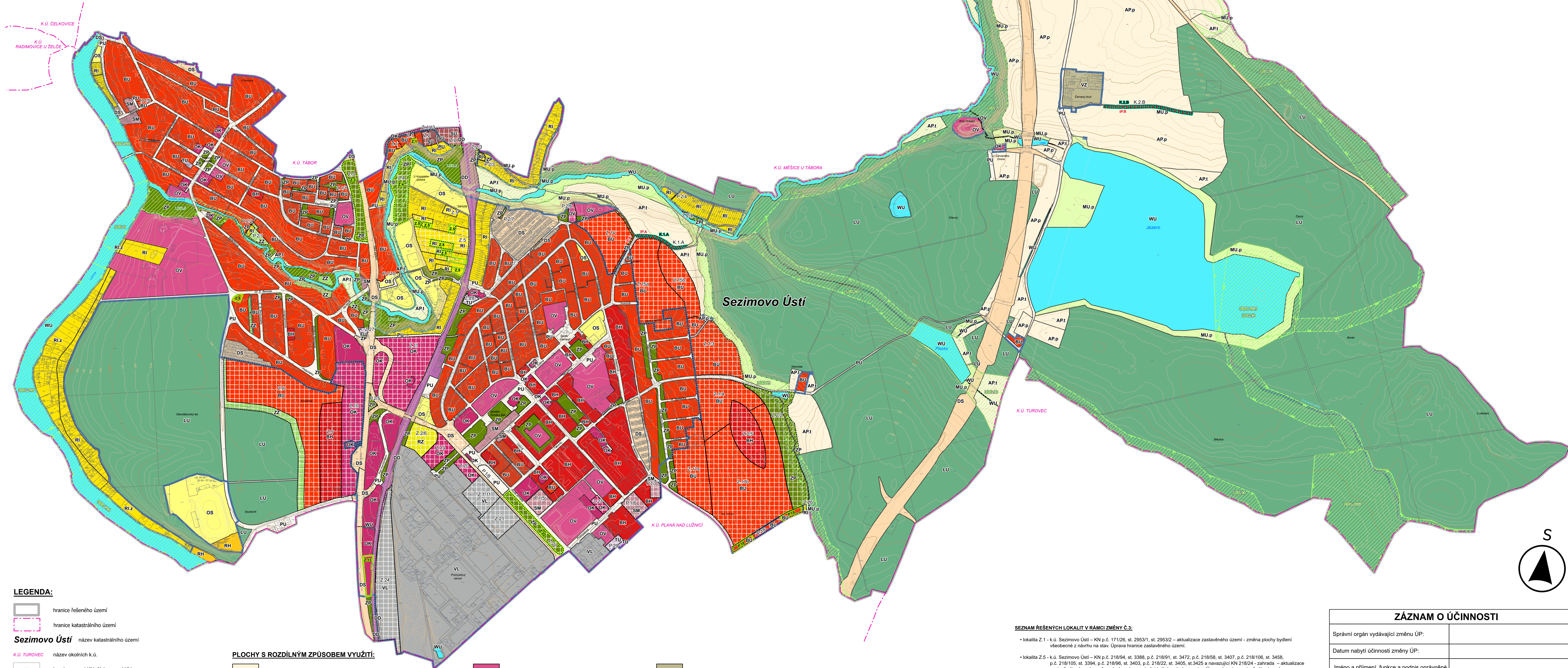


ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ - ZMĚNA Č.3

HLAVNÍ VÝKRES

1 : 5 000



LEGENDA:
hranice řešeného území
hranice katastrálního území
Sezimovo Ústí - název katastrálního území
K.Ú. TURVOVEC - název okolních k.ú.

- hranice parcel KN, číslo parcel KN
- slučky parcel KN
- Soukeník - názvy ulic, místní názvy
- vrstevnice zdůrazněná
- vrstevnice základní
- zastavěné území (vymezené k 13.3.2024)
- Z.1 - zastavitelná plocha
- P.2/2 - plocha přestavby
- K.2.B - plocha změny v krajině
- Z.15 - vymezení lokalit změny č.3
- K.2.B - vymezení lokalit změny č.3 - změny v krajině

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- AP.p - pole a trvalé travní porosty - pole, stav
- AP.t - pole a trvalé travní porosty - trvalé travní porosty, stav
- BH - bydlení hromadné, stav
- BH - bydlení hromadné, návrh
- BU - bydlení všeobecné, stav
- BU - bydlení všeobecné, návrh
- DD - doprava drážní, stav
- DD - doprava drážní, návrh
- DS - doprava silniční, stav
- DS - doprava silniční, návrh
- LU - lesní všeobecné, stav
- MU.p - smíšené nezastavěného území - přírodní priority, stav
- MU.p - smíšené nezastavěného území - přírodní priority, návrh
- OK - občanské vybavení komerční, stav
- OK - občanské vybavení komerční, návrh
- OS - občanské vybavení - sport, stav
- OS - občanské vybavení - sport, návrh
- OV - občanské vybavení veřejné, stav
- OV - občanské vybavení veřejné, návrh
- PU - veřejná prostranství všeobecná, stav
- PU - veřejná prostranství všeobecná, návrh
- RH - rekreace hromadná - rekreační areály, stav
- RI - rekreace individuální, stav
- RI - rekreace individuální - v záplavovém území, stav
- RZ - rekreace - zahrádkářské osady, návrh
- SM - smíšené obytné městské, stav
- SM - smíšené obytné městské, návrh
- SU - smíšené obytné všeobecné, stav
- SU - smíšené obytné všeobecné, návrh
- TU - technická infrastruktura všeobecná, stav
- TU - technická infrastruktura všeobecná, návrh
- VL - výroba lehká, stav
- VL - výroba lehká, návrh
- VZ - výroba zemědělská a lesnická, stav
- WU - vodní a vodohospodářské všeobecné, stav
- ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy, stav
- ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy, návrh
- ZZ - zeleň - zahrady a sady, stav
- ZZ - zeleň - zahrady a sady, návrh

Konkrétně nezařazeno:
- Systém místních a účelových komunikací - stav - zahrnutých ve funkci PU - veřejná prostranství všeobecná.

SEZNAM ŘEŠENÝCH LOKALIT V RAMCI ZMĚNY Č.3:

- lokality Z.1 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 171/26, st. 2953/1, st. 2953/2 - aktualizace zastavěného území - změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.5 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 218/94, st. 3388, p.č. 218/91, st. 3472, p.č. 218/58, st. 3407, p.č. 218/106, st. 3458, p.č. 218/105, st. 3394, p.č. 218/96, st. 3403, p.č. 218/22, st. 3405, st.3425 a navazující KN 218/24 - zahrada - aktualizace zastavěného území - změna plochy rekreace individuální z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.6 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 663/3, st. 2934 - aktualizace zastavěného území - změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.11 - k.ú. Sezimovo Ústí - st. 3355 - aktualizace zastavěného území - změna plochy občanské vybavení komerční z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.13 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 742/9, 965/7, 965/1, st. 3383/1, st. 3383/2, p.č. 965/6, st. 3455 - aktualizace zastavěného území - změna plochy občanské vybavení komerční z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality P.18 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 964/5, 964/4, st. 3134, st. 3235, KN p.č. 964/8, 964/9, 964/10, st. 3173, st. 3112, st. 2976 - aktualizace plochy přestavby - změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav.

ZMĚNY VYVOLANÉ PŘEVODEM DO JEDNOTNÉHO STANDARDU (vyhláška č.418/2022 Sb., účinné od 1.1.2023):

- K.1.A - interakční prvek - návrh - lokalita V Lukách - výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG - plochy změn v krajině.
- K.2.B - interakční prvek - návrh - lokalita Červený Dvůr - výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG - plochy změn v krajině.
- lokality Z.3 - plocha změny č.3 - zastavitelná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady.
- lokality Z.4 - plocha změny č.4 - zastavitelná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady.
- lokality Z.22 - plocha změny č.22 - zastavitelná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán vydávající změnu ÚP:	
Datum nabytí účinnosti změny ÚP:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY:

- lokální biocentrum - stav
- lokální biokoridor - stav
- regionální biocentrum - stav
- regionální biokoridor - stav
- interakční prvek - návrh

Grafická část ÚP v rozsahu celého správního území byla uvedena do souladu s požadavky Vyhlášky č. 418/2022 Sb., včetně jejích příloh - tzv. Jednotný standard pro ÚPD.



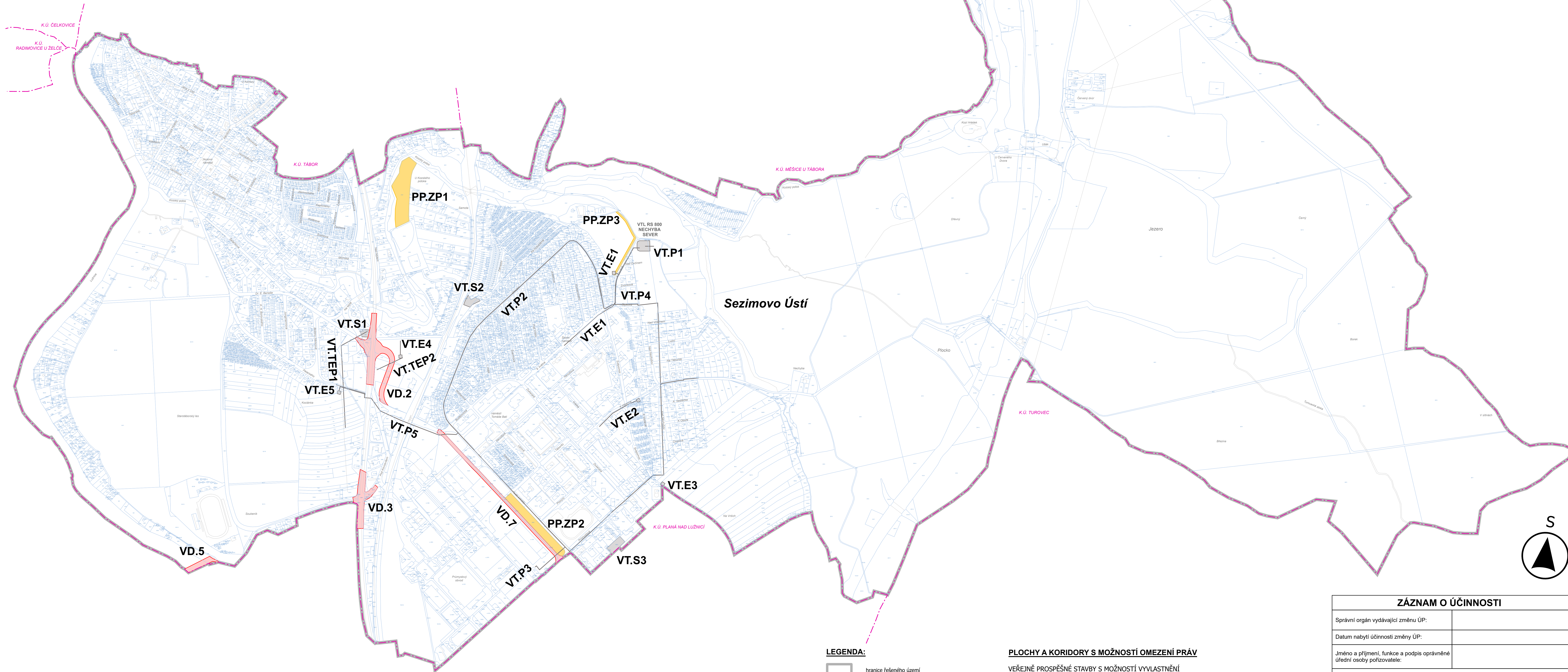
Změna č.3 ÚP Sezimovo Ústí - konverze územního plánu do jednotného standardu ÚPD - č. projektu: CZ.06.01.01/00/23_078/0003484

PARÉ	ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ - ZMĚNA Č.3
	HLAVNÍ VÝKRES
Pořizovatel:	Městský úřad Tábor, odbor rozvoje
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Sezimovo Ústí
Zpracovatel:	Atelier M.A.A.T., s. r. o., IČ: 281 45 968
Zodpov. projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, ČKA 03 311
Fáze:	Návrh pro veřejné projednání
Datum:	březen 2024
	M 1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ - ZMĚNA Č.3

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

1 : 5 000



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- hranice katastrálního území
- Sezimovo Ústí** - název katastrálního území
- K.Ú. TUROVEC** - název okolních k.ú.
- 4.304 - hranice parcel KN, číslo parcel KN
- slučky parcel KN
- Soukeník - názvy ulic, místní názvy

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ OMEZENÍ PRÁV

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Dopravní infrastruktura

VD.7 silniční doprava, cyklostezky

Technická infrastruktura

VT.TEP2 tepelná vedení - horkovody

VT.E4 elektrorozvody

VT.P1 plynovody

VT.S3 sběrný dvůr

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

PP.ZP1 veřejná zeleň

Grafická část ÚP v rozsahu celého správního území byla uvedena do souladu s požadavky Vyhlášky č. 418/2022 Sb., včetně jejích příloh - tzv. Jednotný standard pro ÚPD.



Změna č.3 ÚP Sezimovo Ústí - konverze územního plánu do jednotného standardu ÚPD - č. projektu: CZ.06.01.01/00/23_070/0003484

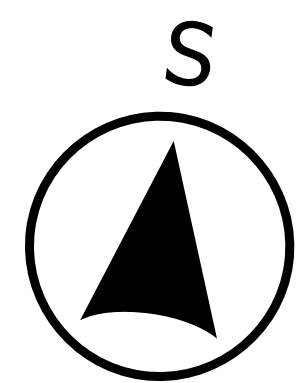
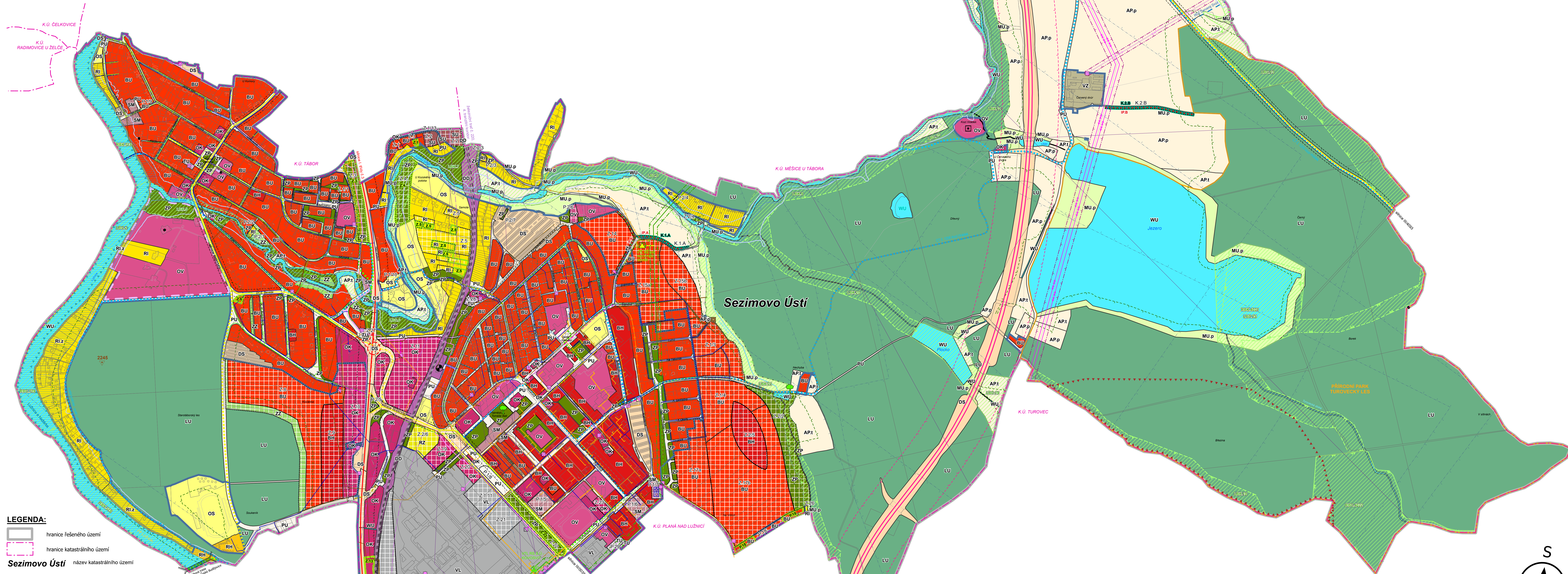
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán vydávající změnu ÚP:	
Datum nabytí účinnosti změny ÚP:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	

PARÉ	ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ - ZMĚNA Č.3
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	
Pořizovatel:	Městský úřad Tábor, odbor rozvoje
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Sezimovo Ústí
Zpracovatel:	Atelier M.A.A.T., s. r. o., IČ: 281 45 968
Zodpov. projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, ČKA 03 311
Fáze:	Návrh pro veřejné projednání
Datum:	březen 2024
	M 1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ - ZMĚNA Č.3

KOORDINAČNÍ VÝKRES

1 : 5 000



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- hranice katastrálního území
- Sezimovo Ústí - název katastrálního území
- K.Ú. TUROVCE - název okolních k.ú.
- hranice parcel KN
- slučky parcel KN
- názvy ulic, místní názvy
- zastavěné území (vymezené k 13.3.2024)
- Z.1 - zastavěná plocha
- P.2/2 - plocha přestavby
- K.2.B - plocha změny v krajině
- Z.1.5 - vymezení lokalit změny č.3
- K.2.B - vymezení lokalit změny č.3 - změny v krajině

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:

- STAV - dálnice
- NÁVRH - silnice I. třídy
- silnice III. třídy
- místní a účelové komunikace
- železniční trať
- železniční stanice
- cyklotrasy
- cyklostezky
- lávka

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- AP-p - pole a trvalé travní porosty - pole, stav
- AP.t - pole a trvalé travní porosty - trvalé travní porosty, stav
- BH - bydlení hromadné, stav
- BH - bydlení hromadné, návrh
- BU - bydlení všeobecné, stav
- BU - bydlení všeobecné, návrh
- DD - doprava drážní, stav
- DD - doprava drážní, návrh
- DS - doprava silniční, stav
- DS - doprava silniční, návrh
- LU - lesní všeobecné, stav
- MU.p - smíšené nezastavěného území - přírodní priority, stav
- MU.p - smíšené nezastavěného území - přírodní priority, návrh
- OK - občanské vybavení komerční, stav
- OK - občanské vybavení komerční, návrh
- OK - občanské vybavení veřejné, stav
- OK - občanské vybavení veřejné, návrh
- OV - občanské vybavení veřejné, stav
- OV - občanské vybavení veřejné, návrh
- PU - veřejná prostranství všeobecná, stav
- PU - veřejná prostranství všeobecná, návrh
- RH - rekreace hromadná - rekreační areály, stav
- RI - rekreace individuální, stav
- RI - rekreace individuální, návrh
- Ri.z - rekreace individuální - v záplavovém území, stav
- RZ - rekreace - zahrádkářské osady, návrh
- SM - smíšené obytné městské, stav
- SM - smíšené obytné městské, návrh
- SU - smíšené obytné všeobecné, stav
- SU - smíšené obytné všeobecné, návrh
- TU - technická infrastruktura všeobecná, stav
- TU - technická infrastruktura všeobecná, návrh
- VL - výroba lehká, stav
- VL - výroba lehká, návrh
- VZ - výroba zemědělská a lesnická, stav
- WU - vodní a vodoohospodářské všeobecné, stav
- ZP - zeleň - parky a parkové upravené plochy, stav
- ZP - zeleň - parky a parkové upravené plochy, návrh
- ZZ - zeleň - zahrady a sady, stav
- ZZ - zeleň - zahrady a sady, návrh

SEZNAM ŘEŠENÝCH LOKALIT V RÁMCI ZMĚNY Č.3:

- lokality Z.1 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 171/06, st. 2953/1, st. 2953/2 - aktualizace zastavěného území - změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.5 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 218/94, st. 3388, p.č. 218/91, st. 3472, p.č. 218/58, st. 3407, p.č. 218/106, st. 3458, p.č. 218/105, st. 3394, p.č. 218/95, st. 3403, p.č. 218/22, st. 3405, st. 3425 a navazující KN 218/24 - zahrada - aktualizace zastavěného území - změna plochy rekreace individuální z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.6 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 663/3, st. 2934 - aktualizace zastavěného území - změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.11 - k.ú. Sezimovo Ústí - st. 3355 - aktualizace zastavěného území - změna plochy občanské vybavení komerční z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality Z.13 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 742/9, 965/7, 965/1, st. 3383/2, st. 3383/2, p.č. 965/8, st. 3455 - aktualizace zastavěného území - změna plochy občanské vybavení komerční z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.
- lokality P.18 - k.ú. Sezimovo Ústí - KN p.č. 964/5, 964/4, st. 3134, st. 3235, KN p.č. 964/8, 964/9, 964/10, st. 3173, st. 3112, st. 2976 - aktualizace plochy přestavby - změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav.

ZMĚNY VYVOLANÉ PŘEVODEM DO JEDNOTNÉHO STANDARDU (vyhláška č. 418/2022 Sb., účinná od 1.1.2023):

- K.1.A - interakční prvek - návrh - lokalita V Lukávce - výsada autochtonních dřevin podle příslušné STG - plochy změn v krajině.
- K.2.B - interakční prvek - návrh - lokalita Červený Dvůr - výsada autochtonních dřevin podle příslušné STG - plochy změn v krajině.
- lokality Z.3 - plocha změny č.3 - zastavěná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady.
- lokality Z.4 - plocha změny č.4 - zastavěná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady.
- lokality Z.22 - plocha změny č.22 - zastavěná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady.

Grafická část ÚP v rozsahu celého správního území byla uvedena do souladu s požadavky Vyhlášky č. 418/2022 Sb., včetně jejich příloh - tzv. Jednotný standard pro ÚPD.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán vydávající změnu ÚP:	
Datum nabytí účinnosti změny ÚP:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	

PARÉ

ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ - ZMĚNA Č.3	
KOORDINAČNÍ VÝKRES	
Pořizovatel:	Městský úřad Tábora, odbor rozvoje
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Sezimovo Ústí
Zpracovatel:	Atelier M.A.A.T., s. r. o., IČ: 281 45 968
Zodpov. projektant:	Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, ČKA 03 311
Fáze:	Návrh pro veřejné projednání
Datum:	březen 2024
	M 1 : 5 000



Změna č.3 ÚP Sezimovo Ústí - konverze územního plánu do jednotného standardu ÚPD - č. projektu: CZ.06.01.01/00/23_076/0003484

ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ

ZMĚNA Č. 3

ODŮVODNĚNÍ 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.

IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant:
Projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Ing. Tereza Bambulová

Březen 2024

OBSAH:

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	3
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	8
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	8
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	8
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	8
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	8
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY.....	9
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	10
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	10
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	11
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁŠADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	11
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	11
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	11
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	11
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	11

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo města Sezimovo Ústí rozhodlo na svém zasedání dne 30. 8. 2023, v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), o pořízení a obsahu změny č. 3 územního plánu Sezimovo Ústí. Zároveň schválilo starostu města pana Mgr. Ing. Martina Doležala, LL.M, jako určeného zastupitele, který spolupracuje při tvorbě a pořizování této změny.

Zpracovatelem byl vybrán Atelier M.A.A.T. Tábor zastoupený Bc. Ing. arch. Martinem Jirovským, Ph.D., MBA, DiS.

Pořizovatelem byl v dubnu 2024 určen odbor rozvoje MěÚ Tábor, jako příslušný úřad územního plánování.

Návrh změny územního plánu bude nyní projednán ve smyslu § 55b stavebního zákona, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2, Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020), Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), Aktualizace č. 6 (závazné od 1. 9. 2023), Aktualizace č. 7 (schválené 7. 2. 2024 a závazné od 1. 3. 2024) obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 3 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z PÚR vyplývá pro správní území obce Sezimovo Ústí následující:

OS6 Rozvojová osa Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz)

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D3, silnici I/3 a IV. TŽK.

Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D3 a jejím připravovaným úsekem na území Středočeského kraje a dále pokračováním na hranice ČR/Rakousko (–Linz), železniční tratí Praha–Benešov u Prahy–Tábor–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

- *Územím obce prochází dálnice D3, silnice I/3 i IV. TŽK. Všechny významné dopravní osy jsou zaneseny již ve stávajícím ÚP.*

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- vytvářet územní podmínky pro podporu řízeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytváření územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - *Převážná část nezastavěné plochy – volné krajiny tvoří lesní plochy s bohatou cestní sítí, velké zastoupení mají taktéž vodní plochy (řeka Lužnice, vodní plocha Jezero, Plocko, Ušák a bezejmenné drobné vodní plochy). Orná půda je v řešeném území zastoupena minimálně.*
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - *Není předmětem řešení změny č. 3.*
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - *Tento bod naplňuje již stávající územní plán značným množstvím návrhových ploch zeleně, rozložených v celém území.*
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - *V řešeném území se orná půda vyskytuje jen v malém rozsahu a je zároveň dostatečně rozčleněna cestní sítí a obklopena převážně lesními porosty.*
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
 - *Celá lokalita řešeného území je pokryta soustavou vodovodního řádu, změna ÚP nemění stav, ani návrh.*
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v předchozích bodech, (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Koridor konvenční železniční dopravy – ŽD 10

Vymezení: Trať úsek Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Důvody vymezení: Zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Součástí TEN-T. Koridor je součástí IV. TZK. Jedná se o modernizovanou trať Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice a nový koridor kapacitní trati České Budějovice–Horní Dvořiště– hranice ČR/Rakousko (–Linz).

- *Tento bod naplňuje již stávající územní plán zpracováním stávajícího stavu železniční tratě č. 220, 4. tranzitního železničního koridoru.*

Koridor dálnice – SD3

Vymezení: D3 úseky Praha–Tábor–Dolní Třebonín–Kaplice–Dolní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Důvody vymezení: Příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy na tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy. Součástí TEN-T.

- *Dálnice I. Třídy – D3 protíná celé řešené území, platný ÚP i navržená změna č. 3 respektuje koridor a je zakreslen jako stávající stav.*

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (dále jen „ZÚR“) které byly vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 293/2011/ZK-26 dne 13. 9. 2011 a nabyly účinnosti dne 7. 11. 2011, ve znění Aktualizace č. 4a, která nabyla účinnosti dne 19. 1. 2024.

Ze ZÚR vyplývá pro správní území obce Sezimovo Ústí následující:

Řešené území se nachází v **SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem** – již podrobně rozebráno výše v kapitole 2.1.

Předmětem změny č. 3 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Rozvojová oblast N-OB2 Tábořsko – Změna č. 3 nezasahuje do vymezených zásad území.

Vymezení územního systému ekologické stability – nadmístního významu

prvek ÚSES	NKOD	název
regionální biocentrum	739	Mučírna
regionální biocentrum	4022	Polní rybník
regionální biokoridor	318	Pintovka – Samoty
regionální biokoridor	4021	Hutecký les – Polní rybník

- *Platný ÚP i změna č.3 respektují vymezené prvky ÚSES a jsou zaneseny jako stávající.*

Dle **Územní studie krajiny Jihočeského kraje** (červenec 2021) – leží řešené území v krajinné oblasti 26 – krajinná oblast Tábořsko – Soběslavská. Pohledově otevřená, zvlněná až plochá krajina tvořená mozaikou různě velkých ploch zemědělské půdy, lesů a sídel převážně venkovského typu s četnými krajinnotvornými prvky (drobné vodní toky s doprovodnými dřevinami, meze, polní cesty, remízky apod.). Krajina s meandrujícím tokem Lužnice v plochem údolí s loukami, lesními porosty, rekreačně využívaná. Souvislá aglomerace se sídly městského charakteru podél Lužnice (v severní části Tábor, Sezimovo Ústí, Planá nad Lužnicí, v jižní části Soběslav). Požadavky na danou krajinnou oblast nejsou změnou č. 3 negativně dotčeny.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Není předmětem změny.
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Nedochází k žádným novým záborům.
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není záležitostí projektanta.
(4)	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	Není předmětem změny.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	Není předmětem změny.
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Změna ÚP tento požadavek nemění.

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení změny ÚP
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Změna ÚP hodnoty nemění.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání. Není předmětem změny.
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Není předmětem změny.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Není předmětem změny.
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Není předmětem změny, zůstává stávající statut podmínek regulace.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Není předmětem této změny.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Není předmětem změny.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Není předmětem změny.
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Není předmětem změny.
j)	s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu	Není předmětem změny.
k)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Není předmětem návrhu.
l)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Není předmětem změny.
m)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Není předmětem změny.
n)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem změny.
o)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Není předmětem návrhu.
p)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Jsou stanoveny podmínky ochrany území.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 ÚP Sezimovo Ústí je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve spojení s § 334a zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, o územním plánování a stavebním řádu, a v souladu s prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

Změna č. 3 ÚP Sezimovo Ústí je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Bude doplněno v procesu pořizování.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním.

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
lokalita Z.1 – k.ú. Sezimovo Ústí – KN p.č. 171/26, st. 2953/1, st. 2953/2	Aktualizace zastavěného území – změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.	Aktualizace zastavěného území
lokalita Z.5 – k.ú. Sezimovo Ústí – KN p.č. 218/94, st. 3388, p.č. 218/91, st. 3472, p.č. 218/58, st. 3407, p.č. 218/106, st. 3458, p.č. 218/105, st. 3394, p.č. 218/96, st. 3403, p.č. 218/22, st. 3405, st.3425 a navazující KN 218/24 – zahrada	Aktualizace zastavěného území – změna plochy rekreace individuální z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.	Aktualizace zastavěného území
lokalita Z.6 – k.ú. Sezimovo Ústí – KN p.č. 663/3, st. 2934	aktualizace zastavěného území – změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.	Aktualizace zastavěného území.
lokalita Z.11 – k.ú. Sezimovo Ústí – st. 3355	aktualizace zastavěného území – změna plochy občanské vybavení komerční z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.	Aktualizace zastavěného území.
lokalita Z.13 – k.ú. Sezimovo Ústí – KN p.č. 742/9, 965/7, 965/1, st. 3383/1, st. 3383/2, p.č. 965/6, st. 3455	aktualizace zastavěného území – změna plochy občanské vybavení komerční z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.	Aktualizace zastavěného území.
lokalita P.18 – k.ú. Sezimovo Ústí – KN p.č. 964/5, 964/4, st. 3134, st. 3235, KN p.č. 964/8, 964/9, 964/10, st. 3173, st. 3112, st. 2976	aktualizace plochy přestavby – změna plochy bydlení všeobecné z návrhu na stav.	Aktualizace plochy přestavby.
K.1.A – interakční prvek – návrh – lokalita V Lukách	výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG → plochy změn v krajině.	Doplnění označení na základě uvedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
K.2.B – interakční prvek – návrh – lokalita Červený Dvůr	výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG → plochy změn v krajině.	Doplnění označení na základě uvedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
lokalita Z.3	plocha změny č. 3 → zastavitelná plocha, návrh ZP zeleň – zahrady a sady.	Doplnění označení na základě uvedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace – vymezení veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
lokalita Z.4	plocha změny č.4 → zastavitelná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady.	Doplnění označení na základě uvedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace – vymezení veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
lokalita Z.22	plocha změny č. 22 → zastavitelná plocha, návrh ZP zeleň - zahrady a sady	Doplnění označení na základě uvedení do Jednotného standardu územně plánovací dokumentace – vymezení veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V rámci změny č. 3 ÚP Sezimovo Ústí dochází k uvedení ÚP do souladu s novým datovým modelem (Jednotný standard územně plánovací dokumentace k 1.1. 2023) a k aktualizaci zastavěného území.

Standardizace vedla ke změně grafického a kódového označení zastavitelných ploch, grafického a kódového označení ploch přestavby a vymezení nové kategorie – ploch změn v krajině. Dále došlo ke změně názvů, kódů a grafického vyjádření ploch s RZV. Dále došlo ke změně grafického vyjádření prvků USES, grafického a kódového označení koridorů nad plochami s RZV vymezeného územním plánem a grafického a kódového označení veřejně prospěšných staveb a opatření. U hranic ploch RZV, které v řádu jednotek metrů nerespektovali aktuální podkladní mapu KN došlo k upřesnění, kterým ale nedochází ke změně urbanistické koncepce nebo k navýšení zastavitelných ploch na úkor volné krajiny a ZPF.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V rámci změny č. 3 ÚP Sezimovo Ústí nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Dochází pouze k uvedení ÚP do souladu s novým datovým modelem a aktualizaci zastavěného území, změna nemá vliv na širší vztahy území.

12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Bude doplněno v procesu pořizování.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 nevymezuje žádné výše uvedené záležitosti.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

14.1 Vyhodnocení záboru ZPF

V rámci Změny č.3 ÚP Sezimovo Ústí dochází pouze k uvedení do nového datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů („Standard vybraných částí územního plánu“) a aktualizaci zastavěného území, nevymezují se žádné nové zastavitelné plochy.

Dle metodiky k vyhodnocování záborů v ÚP z července 2011 se z ploch přírody a krajiny vyhodnocují pouze zábory pro nové lesní (žádné lesní plochy nejsou v ÚP Sezimovo Ústí navrhovány) a vodní plochy (žádné vodní plochy nejsou v ÚP Sezimovo Ústí navrhovány).

Plochy MU.p jsou plochy krajinné zeleně, mají spíše doporučující charakter, kde by bylo vhodné takové pásy s remízou a nelesními porosty realizovat a to vše za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny a tím logicky i jako opatření pro ochranu přilehlých ploch ZPF a zlepšování životního prostředí. Navržené pásy (návrh převzat již z platného ÚP) slouží zároveň jako opatření k založení prvků USES – konkrétně interakční prvky (IP). Dle názoru projektanta tedy není na místě vyhodnocovat plochy MU.p jako zábory ZPF.

14.2 Vyhodnocení záboru PUPFL

V rámci změny č. 3 nejsou zabírány žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

16. Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění změny č. 3 územního plánu Sezimovo Ústí obsahuje 11 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění změny č. 3 územního plánu Sezimovo Ústí – Srovnávací text obsahuje 48 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění změny č. 3 územního plánu Sezimovo Ústí obsahuje 1 výkresů:

KOORDINAČNÍ VÝKRES 1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

ÚZEMNÍ PLÁN SEZIMOVO ÚSTÍ

ZMĚNA Č. 3

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

LEGENDA

formální změny **nový text**, ~~rušený text~~

věcné změny **nový text**, ~~rušený text~~

změny vyvolané uvedením ÚP do souladu s novým
datovým modelem od MMR (Standard 1.1 2023) a zněním novelizované vyhlášky 500/2006 Sb.
nový text, ~~rušený text~~

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
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	

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

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 systému sídelní zeleně veřejné zeleně	5
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	19
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)	 Stanovení podmínek Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).	31
	 Bn Plochy bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	33
	 Bv Plochy bydlení vícepodlažní BH Bydlení hromadné	34
	 Bz Plochy bydlení soukromá zeleň ZZ Zeleň zahrady a sady	34
	 Ri Plochy rekreace stavby pro rodinnou rekreaci RI Rekreace individuální	35
	 Ri.z Plochy rekreace rodinné v aktivní zóně záplavového území Ri.z Rekreace individuální v záplavové zóně	35
	 Skladebné části územního systému ekologické stability	44
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)	 Stanovení kompenzačních Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 § 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 ~~urbanistická koncepce~~
- ~~I/3 Hlavní výkres koncepce veřejné infrastruktury~~
- ~~I/4~~ I/3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění:

- ~~II/5~~ 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 Kovošvitu

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 ~~systemu sídelní zeleně~~ 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 domkůviz - 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 ~~č.8,9~~ **Z.8, Z.9** - Kociánka
- lokalita ~~č.14~~ **Z.14**
- lokality ~~č.15b, 17b~~ **Nechyba-Z.15b, Z.1/4, 17Bb** - Nechyba, včetně lokality ~~č.24~~ **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 pro 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 nízkopodlažní Bn~~ **bydlení všeobecné BU** a ~~bydlení vícepodlažní Bv~~ **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 ~~bydlení soukromá zeleň Bz~~ **zeleň - zahrady a sady ZZ**, kterou představují zahrady, které jsou objekty bydlení nezastavitelné.

~~Plochy bydlení nízkopodlažní Bn~~ **Bydlení všeobecné BU:**

U ploch větších než 20 RD musí být součástí ploch ~~nízkopodlažního bydlení~~ **bydlení všeobecného, plocha veřejného prostranství - veřejné zeleně zeleň - parky a parkově upravené plochy ZP** o rozloze minimálně 1000m² v docházkové vzdálenosti maximálně 500m - tyto plochy budou blíže vymezeny územní studií. ~~Nízkopodlažní bydlení~~ **bydlení všeobecné** je navrženo v lokalitách: Kociánka ~~8~~ **Z.8**, U Nechyby ~~14~~ - **Z.14** prověřit ÚS, ~~15a~~

~~15b Z.15a, Z.15b~~ – II. Etapa výstavby – prověřit ÚS, ~~16, 17a, 17b, 2/1~~ Z.17a, Z.17b – II. Etapa výstavby – prověřit ÚS.

Plochy bydlení – vícepodlažní Bv Bydlení hromadné BH:

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

Plochy bydlení – soukromá zeleň Bz Zeleň – zahrady a sady ZZ:

Plochy ~~soukromé~~ zeleně jsou součástí plochy pro ~~nízkopodlažní bydlení~~ bydlení všeobecné v lokalitě Kociánka, v ploše ochranného pásma lesa. Jako plocha přestavby je vymezena ~~plocha bydlení – soukromá zeleň zeleň – zahrady a sady~~ v Bydlinkého ulici ~~P.2/1~~ P.2/1.

Plochy rekreace – pro rodinnou rekreaci Ri Rekreace individuální RI:

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

Plochy občanského vybavení – veřejný zájem Ov 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~~ P.2/6 v prostoru stávající hvězdárny.

Plochy občanského vybavení – neveřejný zájem On Občanské vybavení komerční OK:

Jsou navrženy v centrální části na plochách kolem silnice I/3 (budoucí II/603) a železničního koridoru: ~~10, 11, 12, 13, 19, 20, 23~~ Z.10, Z.11, Z.19, Z.20, Z.23. Jedná se o lokality částečně zatížené negativními vlivy z těchto dopravních tras.

Plochy veřejných prostranství – obecné Pv Veřejné prostranství všeobecné PU:

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

Plochy veřejné zeleně Pz 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 ~~3~~ Z.3, v údolí Kozského potoka ~~4~~ Z.4, ~~2/3~~ Z.2/3, plní především funkci každodenní rekreace obyvatel a navazující na plochy sportovní a rekreační, dále plochy, které jsou součástí navrhované zástavby rodinných domů ~~14, Z.14 a 2/2~~ Z. 2/2 – vymezené za účelem založení nových interakčních prvků v krajině (alejí). Navržená plocha ~~22~~ Z.22 je součástí koncepce městské zeleně oddělující výrobní zónu, ~~plocha 18 plní funkci izolační liniové zeleně vymežující hranici urbanizace území jižním směrem, součástí mohou být odpočinkové plochy, parkové úpravy mobiliář.~~ Veřejná Zeleň je i posílána plochami přestavby ~~P.2/2, P.2/3, P.2/4, P.2/5, P.2/7~~ P.2/2, P.2/3, P.2/4, P.2/5, P.2/7.

Plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání Sbp Smíšené obytné všeobecné SU: Jsou navrženy na severním okraji sídla, částečně v ochranném pásmu IV. železničního koridoru – ~~2~~ Z.2.

Plochy smíšené obytné – bydlení a občanské vybavení Sbo Smíšené obytné městské SM:

~~Je navržena jediná plocha v Sezimově Ústí I – 7.~~ Jsou navrženy jako plochy přestavby ~~P.1/5, P.1/6, P.1/7.~~

~~Plochy dopravní infrastruktury: Významnou plochou 25 vymezenou pro silniční dopravu je dálnice D3.~~

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

Plochy výroby a skladování:

Jsou navrženy v jižní části ~~21, 24~~ 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

e.2-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
1 Z.1	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	0,14 0,11	Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, vodovodu, podmínky využití území: vybudování kanalizace, úprava parametrů obslužné komunikace (minimální šíře veřejného prostoru je 8m) Ochrana hodnot území – respektovat údolí Kozského potoka Podlažnost – max. 2 NP Předpokládaná kapacita – 2RD
2 Z.2	Sbp smíšené-obytné bydlení a podnikání SU Smíšené obytné všeobecné	0,64	Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, OP dráhy (IV.železniční koridor) podmínky využití území: úprava parametrů obslužné komunikace (minimální šíře veřejného prostoru je 8m), stavby pro bydlení musí být situovány tak, aby nebylo nutné zřizovat protihluková opatření Ochrana hodnot území – respektovat údolí Kozského potoka Podlažnost – max. 2 NP + podkroví
3 Z.3	Pz-Plochy- veřejně- zeleň ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy	1,09	Rekultivace ploch využívaných jako zahrádky Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, OP silnice II. třídy, OP radioreléové trasy, OP rozvodů CZT OP kabelového elektrického vedení, OP vodovodu podmínky využití území: nezastavitelná plocha, posílení izolační funkce zeleně, parkové úpravy včetně mobiliáře, využití – izolační, veřejně využívaná zeleň
4 Z.4	Pz-Plochy- veřejně- zeleň ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy	2,31 1,33	Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, lokální biokoridor LBK7 podmínky využití území: nezastavitelná plocha, parkové úpravy včetně mobiliáře, využití – veřejně využívaná zeleň pro každodenní rekreaci
5 Z.5	Ri-rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci RI Rekreace individuální	2,73 2,10	Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, OP dráhy (IV.železniční koridor), podmínky využití území: vybudování obslužné komunikace souběžně s dráhou Podlažnost – max.1 NP+ podkroví
6			Zastavěno
7			Zastavěno
8 Z.8	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	7,65	Obsluha území – z místní komunikace, podmínkou je vybudování odpovídajícího dopravního napojení místní komunikace ze silnice I/3 (budoucí II/603) Limity využití území: OP lesa, OP vodovodu, OP kanalizace Podmínky využití – Uloženo prověření změny využití územní studií Podlažnost – max. 2 NP + podkroví Předpokládaná kapacita – cca 60 RD

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
9 Z.9	Bv bydlení – vícepodlažní BH Bydlení hromadné	2,94 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>Uloženo prověření změny využití územní studií</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>
10 Z.10	Ob občanské vybavení – neveřejný zájem 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>
11 Z.11	Ob občanské vybavení – neveřejný zájem OK Občanské vybavení komerční	4,38 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
14 Z.14	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné Pz Plochy veřejné zeleň ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy	2,45 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> – Uloženo prověření změny využití územní studií, 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
15a Z.15a	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	4,47 4,04	<p>Obsluha území – z místní komunikace</p> <p>Limity využití území: 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>Podmínky využití – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření)</p> <p>Ochrana hodnot území – pohledově exponovaná poloha</p> <p>Podlažnost – max. 2 NP + podkroví</p> <p>Předpokládaná kapacita – cca 40RD</p> <p>Etapizace – I. etapa</p>
15b Z.15b	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	2,05	<p>Obsluha území – z místní komunikace</p> <p>Limity využití území: OP areálu letiště, OP vodovodu, OP kanalizace, bezpečnostní a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu</p> <p>Podmínky využití – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření)</p> <p>Uloženo prověření změny využití územní studií</p> <p>Ochrana hodnot území – pohledově exponovaná poloha, směrem do volné krajiny situovat zahrady</p> <p>Podlažnost – max. 2 NP + podkroví</p> <p>Předpokládaná kapacita – cca 18 RD</p> <p>Etapizace – II. etapa (podmíněno vyčerpáním 70% ploch I. Etapy)</p>
16			zastavěno
17a Z.17a	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	3,04 3,23	<p>Obsluha území – z místní komunikace</p> <p>Limity využití území: OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací</p> <p>Podmínky využití – 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>Ochrana hodnot území – pohledově exponovaná poloha</p> <p>Podlažnost – max. 2 NP + podkroví</p> <p>Předpokládaná kapacita – cca 40 RD</p> <p>Etapizace – I. etapa</p>
17b Z.17b	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	9,42 9,83	<p>Obsluha území – z místní komunikace</p> <p>Limity využití území: OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací</p> <p>Podmínky využití – 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>Uloženo prověření změny využití územní studií</p> <p>Ochrana hodnot území – pohledově exponovaná poloha, směrem do volné krajiny situovat zahrady</p> <p>Podlažnost – max. 2 NP + podkroví</p> <p>Předpokládaná kapacita – cca 50 RD</p> <p>Etapizace – 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
25			Dálnice - zastavěno
26 Z.26	Ri-rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci Ri Rekreace individuální	0,03	Obsluha území - 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
27 Z.27	Ti technická- infrastruktura TU Technická infrastruktura všeobecná	0,08	Obsluha území - 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
28 Z.28	Ti technická- infrastruktura TU Technická infrastruktura všeobecná	0,13	Obsluha území - 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
1/1 Z.1/1	Bn bydlení nízkopodlažní Čapkova ul. BU Bydlení všeobecné Čapkova ul.	0,01	Obsluha území - z místní komunikace <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví <u>Limity využití území:</u> - <u>podmínky využití území:</u> respektovat výšku okolní zástavby
1/3 Z.1/3	Bn bydlení nízkopodlažní Nechyba III BU Bydlení všeobecné Nechyba III	3,2	Obsluha území - 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
1/4 Z.1/4	Bn bydlení nízkopodlažní Nechyba IV BU Bydlení všeobecné Nechyba IV	3,12 3,15	Obsluha území - z místní komunikace <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví <u>Podmínky využití</u> - Uloženo prověření změny využití územní studií , v případě umístování rodinného domu, bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. <u>Etapizace</u> - I. etapa

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
4/11 Z.1/11	Vp- výroba a skladování- VSP Data a.s. 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
4/13 Z.1/13	Ob- občanské- vybavení - neveřejný- zájem Severní okraj- správního území u Baumaxu v Táboře 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> - nevedeno <u>podmínky využití území</u> - nevedeno
2/1	Bn bydlení nízkopodlažní U Nechyby BU Bydlení všeobecné U Nechyby	0,42	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace- <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví <u>Limity využití území:</u> OP letiště <u>podmínky využití území:</u> prověření US
2/2 Z.2/2	Pz plochy veřejné- zeleně Nechyba ZP Zeleň - parky a parkově upravené plochy Nechyba	3,29 3,41	<u>Obsluha území</u> - z účelové komunikace <u>V plochách veřejné zeleně bude respektován LBK</u>
2/3 Z.2/3	Pz plochy veřejné- zeleně U Zelené lávky ZP Zeleň - parky a parkově upravené plochy U Zelené lávky	0,08	<u>Obsluha území</u> - z účelové komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, OP dráhy

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
2/4 Z.2/4	Pz plochy veřejné zele U Červené t. ZP Zeleň – parky a parkové upravené plochy U Červené t	0,09 0,10	<u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, LBK
2/5 Z.2/5	Bv Bydlení více- podlaž- U Nechyby 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> – Uloženo prověření změny využití územní studii <u>Etapizace</u> – II. etapa (podmíněno vyčerpáním 70% ploch I. Etapy)
2/6 Z.2/6	Rz- Rekreace – zahradkářské- osady U nájezdu do Ústí II. RZ Rekreace – zahradkářské 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
18 P.18	Bn bydlení nízkopodlažní BU Bydlení všeobecné	0,68 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
29 P.29	Ti technická- infrastruktura 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
1/5 P.1/5	Sbo smíšené obytné bydlení a- občanské- vybavení- Zdravex 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>
1/6 P.1/6	Sbo smíšené obytné bydlení a- občanské- vybavení- Jitřenka 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>
1/7 P.1/7	Sbo smíšené obytné bydlení a- občanské- vybavení- Vodárna 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>
1/8 P.1/8	Pv Veřejné- prostranství- Rudé Armády 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

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
1/9 P.1/9	Bn bydlení nizkopodlažní Táborská ul. 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
1/10 P.1/10	Os občanské- vybavení – sport s tělovýchova- Zahradnictví U areálu Pohoda 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>
P2/1 P.2/1	Bz Bydlení soukromá zeleň Sez Ústí I.- Bydliňského ZZ Zeleň – zahrady a sady Sez Ústí I.- Bydliňského	0,08 0,24	<u>Plocha přestavby z bydlení nizkopodlažní – Bn bydlení všeobecné</u> <u>BU na bydlení soukromá zeleň – Bz Zeleň – zahrady a sady ZZ</u> <u>Obsluha území</u> – z veřejného prostranství <u>Limity využití území:</u> OP letiště, záplavové území, na části aktivní zóna zápl. území
P2/2 P.2/2	Pz plochy veřejné zeleň Sez Ústí I.- Bydliňského ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy Sez Ústí I.- Bydliňského	0,01	<u>Plocha přestavby z plochy veřejného prostranství obecné –</u> <u>Pv veřejné prostranství všeobecné PU na plochu veřejné</u> <u>zeleň – Pz zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP</u> <u>Obsluha území</u> – z veřejného prostranství <u>Limity využití území:</u> OP letiště, záplavové území, na části aktivní zóna zápl. území
P2/3 P.2/3	Pz plochy veřejné zeleň U. zeleň lávky ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy U zelené lávky	0,03	<u>Plocha přestavby z plochy veřejného prostranství obecné –</u> <u>Pv veřejné prostranství všeobecné PU na plochu veřejné zeleň – Pz</u> <u>zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP</u> <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území:</u> OP letiště, OP dráhy, telekomunikační vedení

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
P2/4 P.2/4	Pz plochy veřejné zeleně Ke studánce ZP Zeleň - parky a parkově upravené plochy Ke studánce	0,02 0,01	Plocha přestavby z plochy veřejného prostranství obecné Pv veřejné prostranství všeobecné PU na plochu veřejné zeleně Pz zeleň - parky a parkově upravené plochy ZP <u>Obsluha území</u> - z účelové komunikace
P2/5 P.2/5	Pz plochy veřejné zeleně u nájezdu na Ustí II. ZP Zeleň - parky a parkově upravené plochy u nájezdu na Ustí II.	0,10	Plocha přestavby z plochy dopravní infrastruktury silniční Ds doprava silniční DS na plochu veřejné zeleně Pz zeleň - parky a parkově upravené plochy ZP <u>Obsluha území</u> - z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> - plynovod - návrh
P2/6 P.2/6	OV občanského vybavení veřejný zájem hvězdárna OV Občanské vybavení veřejné hvězdárna	0,2	Plocha přestavby z plochy z plochy Pz ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy na plochu občanského vybavení, veřejný zájem OV občanské vybavení veřejné OV <u>Obsluha území</u> - z místní komunikace
P2/7 P.2/7	Pz plochy veřejné zeleně v areálu garáží ZP Zeleň - parky a parkově upravené plochy v areálu garáží	0,03	Plocha přestavby z plochy dopravní infrastruktury silniční Ds doprava silniční DS na plochu veřejné zeleně Pz 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).

e4-c.5 Systém sídelní zeleně 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 Ustí 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.

pořad. číslo (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
3 Z.3	Pz-Plochy veřejné-zeleně ZP Zeleň-parky a parkově upravené plochy	1,09	Rekultivace ploch využívaných jako zahrádky Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, OP silnice II. třídy, OP radioreléové trasy, OP rozvodů CZT OP kabelového elektrického vedení, OP vodovodu podmínky využití území: nezastavitelná plocha, posílení izolační funkce zeleně, parkové úpravy včetně mobiliáře, využití – izolační, veřejně využívaná zeleň
4 Z.4	Pz-Plochy veřejné-zeleně ZP Zeleň-parky a parkově upravené plochy	2,31 1,33	Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, lokální biokoridor LBK7 podmínky využití území: nezastavitelná plocha, parkové úpravy včetně mobiliáře, využití – veřejně využívaná zeleň pro každodenní rekreaci
22 Z.22	Pz-Plochy veřejné-zeleně ZP Zeleň-parky a parkově upravené plochy	0,89	Rekultivace ploch využívaných jako zahrádky Obsluha území – z místní komunikace Limity využití území: OP letiště, OP rozvodů CZT podmínky využití území: nezastavitelná plocha, izolační a estetická funkce zeleně, možné parkové úpravy včetně mobiliáře, využití – parková, veřejně využívaná zeleň
2/2 Z.2/2	Pz-plochy veřejné-zeleně Nechyba ZP Zeleň-parky a parkově upravené plochy Nechyba	3,29 3,41	Obsluha území – z účelové komunikace V plochách veřejné zeleně bude respektován LBK
2/3 Z.2/3	Pz-plochy veřejné-zeleně U-Zelené lávky ZP Zeleň-parky a parkově upravené plochy U-Zelené lávky	0,08	Obsluha území – z účelové komunikace Limity využití území: OP letiště, OP dráhy
2/4 Z.2/4	Pz-plochy veřejné-zele U-Červené t ZP Zeleň-parky a parkově upravené plochy U-Červené t	0,09 0,10	Obsluha území – z účelové komunikace Limity využití území: OP letiště, LBK

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 II. třídy: silnice I. třídy:

V křižovatce se silnicí III/00349 je navržena územní rezerva pro úpravu křižovatky v rozsahu dopravní plochy – veřejně prospěšná stavba **02 VD.2**. Jižně v úseku dopravního napojení směrem na Kociánku – územní rezerva pro úpravu křižovatky v rozsahu dopravní plochy – veřejně prospěšná stavba **03 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 **07 VD.7**. Součástí navržené dopravní úpravy je možnost vybudování autobusového terminálu ve vazbě na návrhovou plochu ~~č. 19~~ **Z.19**. Silnice 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 a skladování lehký průmysl~~ **v výroby lehké VL**, v plochách ~~výroby a skladování pozemky zemědělských staveb VZ výroby zemědělské a lesnické VZ~~ **a výroby zemědělské a lesnické VZ** a v plochách ~~technické infrastruktury Ti~~ **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 sítě

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 ~~č. 8~~ 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 ~~č. 14, 15a, 15b, 16, 17a a 17b~~ 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 ~~č. 11~~ a 12 Z.11. Rozvojové plochy ~~č. 19, 20 a 21~~ Z.19, Z.20, Z.21 mohou být napojeny odbočkami ze stávajících tepelných vedení. Pro rozvojovou plochu ~~č. 24 a 13~~ Z.24, Z.13 je navržena nová větev napojená u plochy ~~č. 19~~ Z.19. V Sezimově Ústí I se navrhuje přivedení tepelného vedení do lokality Kociánka, rozvojové území ~~č. 9 a 10~~ 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 (skládky) 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 – ~~č. 27 a 28~~ 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~~ 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 ~~10,11,13,19,20,23 a 1/10~~ **Z.10, Z.11, Z.19, Z.20, Z.23 a P.1/10**.

d.2.8 Koncepce veřejných prostranství

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

d.2.9 Koncepce veřejné zeleně

~~Veřejná zeleň PZ~~ **Zeleň – parky a parkově upravené plochy ZP** – jsou vymezeny nově plochy ~~č. 3, 4, 22, 2/2, 2/3, 2/4~~ **Z.3, Z.4, Z.22, Z.2/2, Z.2/3, Z.2/4**. Stabilizaci veřejné zeleně řeší i plochy přestavby ~~3, P.2/2, P.2/3, P.2/4, P.2/5, P.2/7~~ **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 nepřípustné v jednotlivých plochách – viz regulativa)

- **Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné** – nové plochy se nenavrhují
- **Plochy zemědělské pole a trvale travní porosty** – nové plochy se nenavrhují
- **Plochy lesní všeobecné** – nové plochy se nenavrhují
- **Plochy smíšené nezastavěného území – plochy přírodě blízkých ekosystémů Smíšené 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 území 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 území všeobecné – přírodní priority	MU.p (1340,6 m ²)	severní okraj zastavitelné plochy Z.15a, Z.15b Nad Nechybou	Platí podmínky stanovené v kapitole f.2
K.2.B	Smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority	MU.p (2333,5 m ²)	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	RBK318 RBK.318
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	LBC2 – součást RBK318 LBC.2 – součást RBK.318
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	RBC739 (ZUR) RBC.739
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.

Číslo	LBK5-LBK.5
Název	Kozský potok nad ústím do Lužnice
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	5,53 ha
Charakteristika	Biokoridor výrazným údolím Kozského potoka nad jeho ústím do Lužnice. Biokoridor využívá prakticky celý prostor sevřený na obou březích zastavěným územím. 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 zpevnování ploch). V břehovém porostu postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.
Číslo	LBC6 LBC.6
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 zpevnování 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.
Číslo	LBK7 LBK.7
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 zpevnování ploch). V břehovém porostu postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého luhu (zde především dub letní zřepilý). Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.
Číslo	LBC8 LBC.8
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 pražatektechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. V ladní vegetaci pravidelně redukovat dřeviny, biotopy v pětiletém cyklu hodnotit z hlediska vývoje.

Číslo	LBK9 LBK.9
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	LBC10 LBC.10
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	LBK11 LBK.11
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	LBC12 LBC.12
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 prařetechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně. V lesním porostu zachovávat 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 zachovávat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů.
Číslo	LBC13 LBC.13
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 zachovávat 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>
Číslo	LBC15 — vloženo do RBK4021 LBC.15
Název	Černý
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
Rozloha	8,6 ha
Charakteristika	Lesní porosty v trase regionálního biokoridoru
Doporučení	V lesním porostu zachovávat 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 zachovávat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Výchova zaměřená na udržení přirozené skladby, přeměnit druhovou skladbu dle SLT.

Číslo	RBK4021 (ZUR) RBK.4021
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.
Číslo	RBC4022 RBC.4022
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 leného přírodě blízkého ekosystému</i> .
Číslo	LBK18 LBK.18
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.
Číslo	LBC19 LBC.19
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.

Číslo	LBK20 LBK.20
Název	Pod Lišákem (Plockem)
Charakter	Lokální biokoridor
Rozloha	4,33 ha
Charakteristika	Lesní biokoridor podél odtokové stoky z rybníka Lišák (Plocko) ke Kozskému potoku, 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	LBK21 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 USES – 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 umisťovat zařízení s možností hrozby pro kvalitu vody při zaplavení (ropné a hygienicky závadné produkty).

- **V aktivní zóně záplavového území:**

- nepřípustné je 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).

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 **Riz RI.z** – ~~plochy rekreace rodinné v aktivní zóně záplavového území~~ **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

~~Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci~~ **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 – **5 Z.5** u Kozského potoka – zahrádkářská kolonie. Plocha ~~č.26~~ **Z.26** – pouze doplnění stávající zahrádkářské kolonie.

~~Plochy rekreace – veřejné Rv~~ **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) ~~Stanovení podmínek Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich 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 ~~29.2.2008~~ **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 umístování 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 umístování staveb pro lesnictví charakterizovaných zvláštními právními předpisy, staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství do zastavěné plochy max. celkem 100m², 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 umisťovat stavby jako např. hygienická zařízení a ekologická a informační centra, pouze do velikosti jejich zastavěné plochy max.16m², rozhledny do velikosti jejich zastavěné plochy max.40m². Nezvyšovat intenzitu rekreačního využívání parkováním obytných přívěsů a mobilheimů.
- V nezastavěném území nebudou umisťovány výrobní elektrárny z obnovitelných zdrojů. (fotovoltaické a větrné elektrárny)

f.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

Charakteristiky jednotlivých vymezených polyfunkčních a monofunkčních ploch:

Bn Plochy bydlení nízkopodlažní 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 m² 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 (~~1/4, 17a, 17/b~~) (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)

Bv Plochy bydlení – vícepodlažní 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 m² 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:

- není stanoveno

d) nepřipustné 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 ~~2/5~~ **2.2/5** Nechyba max. 3 NP + podkroví nebo ustupující podlaží

Bz Plochy bydlení – soukromá zeleň 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) nepřipustné 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 nepřipustné 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 m²/pozemek) a nebudou svým charakterem, proporcemi a navrženým tvarovým a materiálovým řešením narušovat okolní plochy

~~Ri Plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci~~ 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 m². Součet zastavěných ploch stavbami vedlejšími max. 40 m². Max. zastavěnost pozemků 40%.

~~Riz Plochy rekreace rodinné v aktivní zóně záplavového území~~

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:

- není stanoveno

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).

~~Rv Plochy rekreace~~ — ~~rekreace veřejná 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~~ — ~~zahrádkové osady~~

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 m²

~~OV Plochy občanského vybavení – veřejný zájem~~ 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 – neveřejný zájem~~ 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 1000m² prodejní plochy
- prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000m²
- 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 – tělovýchova a sport~~ 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

~~Pv Plochy veřejných prostranství – obecné~~ 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 kultovní 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.

~~Pz Plochy veřejné zeleně~~

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 nenarouší 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 Ov (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 zařazené do ÚSES.

~~Sbp Plochy smíšené obytné - bydlení a podnikání~~

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 neruší 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

~~Sbo Plochy smíšené obytné – bydlení a občanská vybavenost~~ 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 500m² prodejní plochy
- prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000m²
- 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, Ds Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava, drážní doprava~~ 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 náspů, 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

~~Ti Plochy technické infrastruktury~~

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.

~~Vp Plochy výroby a skladování - lehký průmysl~~

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 (případné 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 – pozemky zemědělských staveb~~ ~~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

~~Vv Plochy vodní a vodohospodářské~~

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 plochy, 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.

~~§14 - Z0 - Plochy zemědělské (orná půda)~~

~~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. slánska, 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

~~Z1 - Plochy zemědělské (trvalý travní porost)~~

~~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. slánska, 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

L Plochy lesní – 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 2000m²)
- drobné odpočinkové stavby (altány, vyhlídková místa apod) do 20m² 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

N Plochy smíšené nezastavěného území – přírodě blízkých ekosystémů 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 toků, 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.

1. 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 USES.

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 USES (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 USES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

2. 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 USES (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 umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

2. 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) nepřípustné 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
B2 VD.2	plocha pro stavební úpravu kruhové křižovatky na silnici I/3 (budoucí II/603)	Sezimovo Ústí
B3 VD.3	plocha pro stavební úpravu křižovatky na silnici I/3 (budoucí II/603)	Sezimovo Ústí
B5 VD.5	plocha pro výstavbu lávky pro pěší a cyklisty přes Lužnici v lokalitě Soukenický jez	Sezimovo Ústí
B7 VD.7	plocha pro rozšíření silnice III/00356 (obousměrný provoz)	Sezimovo Ústí

Technická infrastruktura

Elektorozvody (včetně OP):

Označení	Charakter prvku	Katastrální území
E1 VT.E1	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě č.44 Z.14	Sezimovo Ústí
E2 VT.E2	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN u jižního cípu lokality č.45a Z.15a	Sezimovo Ústí
E3 VT.E3	plocha na rekonstrukci stávající TS na jihu, u jižního cípu lokality č.17a Z.17a	Sezimovo Ústí
E4 VT.E4	Sezimovo Ústí – plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě č.44 Z.11	Sezimovo Ústí
E5 VT.E5	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě č.8 Z.8	Sezimovo Ústí

Regulační stanice, VTL přípojky, STL přívodní plynovody:

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

Tepelná vedení (včetně OP):

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

Sběrné dvory

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

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

Uzemním plánem nejsou vymezována žádná nová zařízení CO. Celé správní území obce je vymezené území MO CR – 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
PZ1 PP.ZP1	Plocha č.4 Z.4 – parková zeleň v údolí Kozského potoka	219/1	Sezimovo Ústí
PZ2 PP.ZP2	Plocha č.22 Z.22 – parková zeleň v ulici Rudé armády	830/5	Sezimovo Ústí
PZ3 PP.ZP3	Součást plochy č.14 Z.14 – doprovodná zeleň (alej), sever lokality U Nechyby	211/1	Sezimovo Ústí

- i) ~~Stanovení kompenzačních~~ Kompenzační opatření podle ~~§ 50 odst. 6~~ § 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 ~~č.8~~ Z.8 – Kociánka, bydlení nízkopodlažní, zeleň soukromá
- Plocha ~~č.9~~ Z.9 – Kociánka, bydlení vícepodlažní
- Plocha ~~č.15b~~ Z.15b – sever lokality U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – II. Etapa
- Plocha ~~č.17b; 2/1~~ Z.17b – jih lokality U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – II. Etapa
- Plocha ~~č.19~~ Z.19 – severní okraj areálu Kovosvitu, občanské vybavení včetně parkové zeleně
- Plocha ~~č.1/4~~ Z.1/4 – lokalita U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – I. Etapa
- Plocha ~~č.2/5~~ 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 ~~5-11~~ 6-ti let od nabytí účinnosti změny ~~č.2-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 ~~15a, 17a, 1/3, 1/4~~ Z.15a, Z.17a, Z.1/3, Z.1/4
- II. etapa – je navržena pro plochy ~~15b, 17b, 2/4, 2/5~~ 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 ~~43~~ 48 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- I/1 Výkres základního členění území
- I/2 Hlavní výkres ~~urbanistická koncepce~~
- ~~I/3 Hlavní výkres koncepce veřejné infrastruktury~~
- ~~I/4 I/3~~ Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění:

- ~~I/5~~ II/4 Koordinační výkres

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 Kovošvitu

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 domkůviz – 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, vymežujících 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 1000m² 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**, plní 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.číslo (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			Zastavěno
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> – Uloženo prověření změny využití územní studií <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>Uloženo prověření změny využití územní studií</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> – Uloženo prověření změny využití územní studií, 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	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <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 <u>Podmínky využití</u> – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření) <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 40RD <u>Etapizace</u> – I. etapa
Z.15b	BU Bydlení všeobecné	2,05	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP vodovodu, OP kanalizace, bezpečnostní a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu <u>Podmínky využití</u> – součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření) <u>Uloženo prověření změny využití územní studií</u> <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, směrem do volné krajiny situovat zahrady <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 18 RD <u>Etapizace</u> – II. etapa (podmíněno vyčerpáním 70% ploch I. Etapy)
16			zastavěno
Z.17a	BU Bydlení všeobecné	3,23	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací <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 <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 40 RD <u>Etapizace</u> – I. etapa
Z.17b	BU Bydlení všeobecné	9,83	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací <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 <u>Uloženo prověření změny využití územní studií</u> <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, směrem do volné krajiny situovat zahrady <u>Podlažnost</u> – max. 2 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 50 RD <u>Etapizace</u> – II. etapa (podmíněno vyčerpáním 70% ploch I. Etapy)

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> - Uloženo prověření změny využití územní studií <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> – Uloženo prověření změny využití územní studií , 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> – Uloženo prověření změny využití územní studií <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.- Bydliňského ZZ Zeleň – zahrady a sady Sez Ústí I.- Bydliňského	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 ²)	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 ²)	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	RBK.318 (ZÚR)
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	LBC.2 – součást RBK.318
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	RBC.739 (ZÚR)
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.

Číslo	LBC.6
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.

Číslo	LBK.7
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.

Číslo	LBC.8
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.

Číslo	LBK.9
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	LBC.10
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	LBK.11
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	LBC.12
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 sukcesí směrem k lesnímu porostu. Na lučních porostech přírodě blízké extenzivní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších praforetechnických 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.

Číslo	LBC.13
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>

Číslo	LBC.15
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.

Číslo	RBK.4021 (ZÚR)
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.

Číslo	RBC.4022 (ZÚR)
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> .

Číslo	LBK.18
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.

Číslo	LBC.19
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.

Číslo	LBK.20
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 100m², 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.16m², rozhledny do velikosti jejich zastavěné plochy max.40m². 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 m² 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 m² 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 m²/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 m². Součet zastavěných ploch stavbami vedlejšími max. 40 m². 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 m²

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 1000m² prodejní plochy
- prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000m²
- 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 500m² prodejní plochy
- prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000m²
- 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 plochy, 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 2000m²)
- drobné odpočinkové stavby (altány, vyhlídková místa apod) do 20m² 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 přikrmování, 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 umísťování 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 umísťování 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 Z.14	Sezimovo Ústí
VT.E2	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN u jižního cípu lokality Z.15a	Sezimovo Ústí
VT.E3	plocha na rekonstrukci stávající TS na jihu, u jižního cípu lokality Z.17a	Sezimovo Ústí
VT.E4	Sezimovo Ústí – plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě Z.11	Sezimovo Ústí
VT.E5	plocha pro trafostanici, včetně zasmyčkování kabelového vedení VN v lokalitě Z.8	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 Z.4 – parková zeleň v údolí Kozského potoka	219/1	Sezimovo Ústí
PP.ZP2	Plocha Z.22 – parková zeleň v ulici Rudé armády	830/5	Sezimovo Ústí
PP.ZP3	Součást plochy Z.14 – 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



Spis.značka
Číslo jednací
Oprávněná úřední osoba

S-META 24236/2024 OR/Ha 5
METAB 27685/2024/OR/Ha
Havránková Eva

Tábor
9. 5. 2024

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Městský úřad Tábor, odbor rozvoje, jako příslušný úřad územního plánování vykonávající působnost pořizovatele územních plánů podle ustanovení § 6 odst. 1c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), oznamuje v souladu § 22 a § 55b stavebního zákona (zkrácený postup pořizování změny) a §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb. o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád).

ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEZIMOVO ÚSTÍ. (STANDARDIZACE)

Veřejné projednání návrhu změny s výkladem projektanta

se uskuteční v zasedací místnosti MěÚ Sezimovo Ústí
dne **12. 6. 2024 (středa) od 9:00 hodin.**

Návrh změny č. 3 Územního plánu Sezimovo Ústí je vystaven k veřejnému nahlédnutí

od 10. 5. 2024 do 19. 6. 2024

na Městském úřadě v Sezimově Ústí - odboru rozvoje, územního plánování, životního prostředí a dopravy, v úředních hodinách:

PONDĚLÍ, STŘEDA: 8:00 - 11:30 | 12:30 - 17:00

ÚTERÝ, ČTVRTEK: 13:00 - 15:00

PÁTEK: 8:00 - 11:30

a u pořizovatele, na odboru rozvoje Městského úřadu Tábor, Žižkovo nám. 2, II. patro, č. dveří 307 v úředních hodinách:

pondělí, středa: 8:00 - 17:00 hod.

úterý, čtvrtek: 13:00 - 15:00 hod.

pátek: 8:00 - 11:30 hod.

a dále je zveřejněn na internetové úřední desce Města Tábora <https://www.taborcz.eu/uredni-deska/2/p1=65590> a na úřední desce Města Sezimovo Ústí: <https://www.sezimovo-usti.cz/uredni-deska>. Platný Územní plán Sezimovo Ústí je zveřejněn k nahlédnutí na webu města Tábora, v sekci územní plánování/přehled územních plánů na Tábořsku: <https://www.taborcz.eu/prehled%2Duzemnich%2Dplanu%2Dna%2Dtaborsku/ds-1037/p1=66234&tzv=1&pocet=25&stranka=5>.

Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného jednání může každý uplatnit své připomínky. Nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného jednání mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. K později uplatněným připomínkám a námítkám se nepřihlíží.

K námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje, nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Ing. Vlastimil Křemen
vedoucí odboru rozvoje

„otisk razítka“

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí VV.

Obdrží:

Město Sezimovo Ústí, **ID DS: h76j9ss**
Město Tábor, Žižkovo náměstí 2, 390 01 Tábor