

ÚZEMNÍ PLÁN

SEZIMOVU ÚSTÍ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který poslední změnu ÚP vydal: Zastupitelstvo města Sezimovo Ústí
Pořadové číslo poslední změny: 2

Datum nabytí účinnosti: 15. 9. 2023

Pořizovatel: Městský úřad Sezimovo Ústí

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Dagmar Buzu

srpen 2023

ÚP SEZIMOVO ÚSTÍ

Úplné znění po změně č.2

Obsah dokumentace

I. územní plán Sezimovo Ústí	3
a) vymezení zastavěného území	3
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitevních ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	14
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	18
f) stanovení podmínek pro využití 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 umístování 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	25
Bn Plochy bydlení nízkopodlažní	27
Bv Plochy bydlení vícepodlažní	28
Bz Plochy bydlení – soukromá zeleň	28
Ri Plochy rekrece - stavby pro rodinnou rekreaci	29
Riz Plochy rekrece rodinné v aktivní zóně záplavového území	30
Skladebné části územního systému ekologické stability	39
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	40
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	41
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	42
j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	42
- nejsou vymezeny	42
k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	42
- nejsou vymezeny	42
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	42
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	42
n) stanovení pořadí změn v území (etapizace)	42
o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	43
p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	43

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. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění: II/5. Koordinační výkres

I. územní plán Sezimovo Ústí

a) vymezení zastavěného území

Je vymezena hranice zastavěného území. Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 1. 2023
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.

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 hotelom 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 (ÚSES) – 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

Kulturní hodnoty

Nemovité 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 nemovité 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 ozdravění prostoru a zeleně, případně doplnění odpočivných ploch, drobných architektonických prvků.

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

H7 – hotel MAS – dominanta a významná funkcionalistická stavba

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

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

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

H9 – izolační zeleň parku podél Kovosvitu

ochrana: zpracovat projekt revitalizace ozelenění, veškeré zásahy provádět dle projektu, je možné zavedení nových vodních prvků a odpočivných 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 systému sídelní 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 rámec** 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 studií:**

- lokality č.8, 9 - Kociánka
- lokalita č.14
- lokality č.15b, 17b– Nechyba včetně lokality č. 2/1

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 zastřelení (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** a bydlení vícepodlažní **Bv**. 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**, kterou představují zahrady, které jsou objekty bydlení nezastavitelné.

plochy bydlení - nízkopodlažní Bn U ploch větších než 20 RD musí být součástí ploch nízkopodlažního bydlení plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně o rozloze minimálně 1000m² v docházkové vzdálenosti maximálně 500m - tyto plochy budou blíže vymezeny územní studií. Nízkopodlažní bydlení je navrženo v lokalitách: Kociánka [8], U Nechyby [14] - prověřit US, [15a], [15b] - II. etapa výstavby - prověřit US, [16], [17a], [17b], [2/1] – II. etapa výstavby - prověřit US.

plochy bydlení - vícepodlažní Bv (4NP a více) je navrženo v lokalitě [9] Kociánka - prověřit US a v lokalitě 2/5 Nechyba - prověřit US. Součástí ploch vícepodlažního bydlení jsou plochy veřejné zeleně, tyto budou blíže vymezeny např. v podrobnějším stupni dokumentace.

plochy bydlení – soukromá zeleň Bz Plochy soukromé zeleně jsou součástí plochy pro nízkopodlažní bydlení v lokalitě Kociánka, v ploše ochranného pásmo lesa. Jako plocha přestavby je vymezena plocha bydlení – soukromá zeleň v Bydlinské ulici [P2/1].

plochy rekreace – pro rodinou rekreaci Ri jsou navrženy v lokalitě - Sezimovo Ústí I – Velký dvůr, využití pro zahrádky

plochy občanského vybavení – veřejný zájem 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 [P2/6] v prostoru stávající hvězdárny.

plochy občanského vybavení – neverejný zájem On jsou navrženy v centrální části na plochách kolem silnice I/3 (budoucí II/603) a železničního koridoru: [10,11,12,13,19,19,20,23] Jedná se o lokality částečně zatížené negativními vlivy z těchto dopravních tras.

plochy veřejných prostranství – obecné Pv navržena plocha pro místní obslužnou komunikaci zajišťující přístup do lokality č.5

plochy veřejné zeleně Pz na plochách kolem silnice I/3 (budoucí na plochách kolem silnice I/3 (budoucí II/603) s funkcí převážně izolační zeleně [3], v údolí Kozského potoka [4], [2/3], [2/4] plní především funkci každodenní rekrece obyvatel a navazující na plochy sportovní a rekreační, dále plochy, které jsou součástí navrhované zástavby rodinných domů [14], [2/2] - vymezené za účelem založení nových interakčních prvků v krajině (alejí). Navržená plocha [22] je součástí koncepce městské zeleně oddělující výrobní zónu, plocha [18] plní funkci izolační liniové zeleně vymezující hranici urbanizace území jižním směrem, součástí mohou být odpočinkové plochy, parkové úpravy – mobiliář. Veřejná zeleň je i posílena plochami přestavby [P2/2], [P2/3], [P2/4], [P2/5], [P2/7].

plochy smíšené obytné – bydlení a podnikání Sbp jsou navrženy na severním okraji sídla, částečně v ochranném pásmu IV. železničního koridoru – [2]

plochy smíšené obytné – bydlení a občanské vybavení Sbo je navržena jediná plocha v Sezimově Ústí I [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]

plochy výroby a skladování jsou navrženy v jižní části 21,24, 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 Starotáboršský les).

Nová zástavba bude respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.

c.2 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. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
1	Bn bydlení nízkopodlažní	0,14	<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
2	Sbp smíšené obytné bydlení a podnikání	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
5	Ri rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	2,73	<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	Bn bydlení nízkopodlažní	0,07	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP vodovodu, OP lesa <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – 1RD
7			zastavěno

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
8	Bn bydlení nízkopodlažní	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
9	Bv bydlení vícepodlažní	2,94	<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 vodovodu, OP kanalizace <u>Podmínky využití</u> - posouzení z hlediska hlukové zátěže v územním řízení (zpracování hlukové studie) – případná protihluková opatření nebudou hrazena správcem komunikace Uloženo prověření změny využití územní studií <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha <u>Podlažnost</u> – 3-6 NP + podkroví <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 90 bytů
10	On občanské vybavení - neverejný zájem	3,79	<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 <u>Limity využití území:</u> OP silnice II. třídy, OP vodovodu, OP kanalizace, Op vzletového prostoru <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, izolační zeleň případně protihluková opatření <u>Podlažnost</u> - vícepodlažní zástavba, možnost výškových dominant
11	On občanské vybavení - neverejný zájem	4,38	<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. <u>Limity využití území:</u> OP silnice II. třídy, Op vzletového prostoru, OP kanalizace, OP dráhy (IV. železniční koridor), OP rozvodů CZT <u>Podmínky využití</u> - součástí plochy mohou být i zařízení veřejného charakteru (domov důchodců), za podmínky situování do polohy mimo pásmo ohrožená negativními vlivy z dopravy. <u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, izolační zeleň, případně protihluková opatření <u>Podlažnost</u> - vícepodlažní zástavba, možnost výškových dominant
12			zastavěno

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
13	On občanské vybavení - neveřejný zájem	0,38	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace, podmíněně ze silnice I/3 (budoucí II/603) – po vybudování dálnice D3 <u>Limity využití území:</u> OP zabezpečovacího zařízení letiště, OP dráhy (IV. železniční koridor), OP kanalizace <u>Ochrana hodnot území</u> - pohledově exponovaná poloha, izolační zeleň, případně protihluková opatření <u>Podlažnost</u> - max. 3 NP + podkroví
14	Bn bydlení nízkopodlažní Pz Plochy veřejné zeleně	2,45	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <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 pásmo <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 20 RD
15a	Bn bydlení nízkopodlažní	4,47	<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, plocha pro novou RS a vedení vysokotlakého plynovodu včetně bezpečnostního a ochranného pásmo <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
15b	Bn bydlení nízkopodlažní	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) Uloženo prověření změny využití územní studií <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 (po vyčerpání 70% plochy 15a, 1/3)
16			zastavěno

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
17a	Bn bydlení nízkopodlažní	3,04	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u>: OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací</p> <p><u>Podmínky využití</u> - součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření), výstavba nesmí narušit funkčnost drenážního systému meliorací</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 40 RD</p> <p>Etapizace – I.etapa</p>
17b	Bn bydlení nízkopodlažní	9,42	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u>: OP areálu letiště, OP dálkového optického kabelu, OP nadzemního elektrického vedení, plochy meliorací</p> <p><u>Podmínky využití</u> - součástí plochy musí být účinný systém opatření ke zpomalení odtoku dešťových vod (protipovodňová a protierozní opatření), výstavba nesmí narušit funkčnost drenážního systému meliorací</p> <p>Uloženo prověření změny využití územní studií</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha, směrem do volné krajiny situovat zahrady</p> <p><u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví</p> <p><u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 50 RD</p> <p>Etapizace – II.etapa (po vyčerpání 70% plochy 1/4 a 17a)</p>
19	On občanské vybavení - neveřejný zájem	0,77	<p><u>Obsluha území</u>. nutno dořešit dopravní napojení</p> <p><u>Limity využití území</u>: OP areálu letiště, OP kabelového elektrického vedení, OP dráhy (IV.Železniční koridor), OP vodovodu</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u>- max. 3 NP+ podkroví</p>
20	On občanské vybavení - neveřejný zájem	0,40	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u>: OP areálu letiště, OP kabelového elektrického vedení, OP vodovodu, OP rozvodů CZT</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u>- max. 3 NP+ podkroví</p>
21	Vp výroba a skladování	1,23	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><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</p> <p><u>Ochrana hodnot území</u> – pohledově exponovaná poloha</p> <p><u>Podlažnost</u>- max. 3 NP+ podkroví</p>
23	On občanské vybavení - neveřejný zájem	0,23	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u>: OP areálu letiště, OP vodovodu, OP kanalizace</p> <p><u>Podlažnost</u>- max. 3 NP+ podkroví</p>
24	Vp výroba a skladování	3,48	<p><u>Obsluha území</u> – z místní komunikace přes areál Kovosvitu</p> <p><u>Limity využití území</u>: OP dráhy (IV.Železniční koridor), OP kanalizace</p>
25			Dálnice - zastavěno

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
26	Ri rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	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
27	Ti technická infrastruktura	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
28	Ti technická infrastruktura	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
1/1	Bn bydlení nízkopodlažní 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
1/3	Bn bydlení nízkopodlažní 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 umisťování rodinného domu, bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.
1/4	Bn bydlení nízkopodlažní Nechyba IV	3,12	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Podlažnost</u> - max. 2 NP + podkroví <u>podmínky využití území</u> : prověření ÚS, v případě umisťování rodinného domu, bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb.
1/11	Vp výroba a skladování VSP Data a.s.	1,09	<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
1/13	On 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
2/1	Bn bydlení nízkopodlažní 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 ÚS
2/5	Bv Bydlení vícepodlaž. 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 území</u> : prověření ÚS

pořad. čí (i.č.)	způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
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.3 Výčet jednotlivých ploch přestavby

pořad. čí (i.č.)	název lokality způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
18	Bn bydlení nízko podlažní	0,68	<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	Ti technická infrastruktura	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	Sbo smíšené obytné bydlení a občanské vybavení 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	Sbo smíšené obytné bydlení a občanské vybavení Jiříenka	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	Sbo smíšené obytné bydlení a občanské vybavení 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	Pv Veřejné prostranství 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
1/9	Bn bydlení nízko podlažní 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	Os občanské vybavení –sport s tělovýchova 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>

pořad. čí (i.č.)	název lokality způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
P2/1	Bz Bydlení soukromá zeleň Sez Ústí I.- Bydlinského	0,08	Plocha přestavby z bydlení nízkopodlažní - Bn na bydlení soukromá zeleň - Bz <u>Obsluha území</u> – z veřejného prostranství <u>Limity využití území</u> : OP letiště, záplavové území, na části aktivní zóna zápl. území
P2/2	Pz plochy veřejné zeleně Sez Ústí I.- Bydlinského	0,01	Plocha přestavby z plochy veřejného prostranství obecné - Pv na plochu veřejné zeleně - Pz <u>Obsluha území</u> – z veřejného prostranství <u>Limity využití území</u> : OP letiště, záplavové území, na části aktivní zóna zápl. území
P2/3	Pz plochy veřejné zeleně U zelené lávky	0,03	Plocha přestavby z plochy veřejného prostranství obecné - Pv na plochu veřejné zeleně - Pz <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP dráhy, telekomunikační vedení
P2/4	Pz plochy veřejné zeleně Ke studánce	0,02	Plocha přestavby z plochy veřejného prostranství obecné - Pv na plochu veřejné zeleně - Pz <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace
P2/5	Pz plochy veřejné zeleně u nájezdu na Ústí II.	0,10	Plocha přestavby z plochy dopravní infrastruktury silniční – Ds na plochu veřejné zeleně - Pz <u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> – plynovod - návrh
P2/6	OV občanského vybavení – veřejný zájem- hvězdárna	0,2	Plocha přestavby z plochy z plochy Pz na plochu občanského vybavení, veřejný zájem - On <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace
P2/7	Pz plochy veřejné zeleně v areálu garáží	0,03	Plocha přestavby z plochy dopravní infrastruktury silniční – Ds na plochu veřejné zeleně - Pz

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

c.4 Systém sídelní 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:

pořad. č. (i.č.)	název lokality způsob využití	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území
3	Pz Plochy veřejné zeleně	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
4	Pz plochy veřejné zeleně	2,31	<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
22	Pz Plochy veřejné zeleně	0,89	– rekultivace ploch využívaných jako zahrádky <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, 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
2/2	Pz plochy veřejné zeleně Nechyba	3,29	<u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace V plochách veřejné zeleně bude respektován LBK
2/3	Pz plochy veřejné zeleně U Zelené lávky	0,08	<u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> : OP letiště, OP dráhy
2/4	Pz plochy veřejné zeleně U Červené lávky	0,09	<u>Obsluha území</u> – z účelové komunikace <u>Limity využití území</u> : 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

v křižovatce se silnicí III/00349 je navržena územní rezerva pro úpravu křižovatky v rozsahu dopravní plochy - veřejně prospěšná stavba D2.

jižně v úseku dopravního napojení směrem na Kociánku - územní rezerva pro úpravu křižovatky v rozsahu dopravní plochy - veřejně prospěšná stavba D3.

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 D7. Součástí navržené dopravní úpravy je možnost vybudování autobusového terminálu ve vazbě na návrhovou plochu č. 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 témaře 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 záchrany 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 vodojemů, dimenze řadů i tlakové poměry ve spotřebiči jsou dostačující. Nové vodovodní řady budou budovány v rámci nové zástavby, k dosud 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 dosud 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 zpevňování 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 (splášky + 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 pásmá 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 přímotopné 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 –Vp, v plochách výroby a skladování – pozemky zemědělských staveb a v plochách technické infrastruktury. 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 chodnících a v zelených pásech 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 pásmá 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. 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. Od severu k jihu prochází tímto územím stávající VTL plynovod DN 100. Ochranná a bezpečnostní pásmá 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. Rozvojové plochy č. 19, 20 a 21 mohou být napojeny odbočkami ze stávajících tepelných vedení. Pro rozvojovou plochu č. 24 a 13 je navržena nová větev napojená u plochy č. 19. V Sezimově Ústí I se navrhuje přivedení tepelného vedení do lokality Kociánka, rozvojové území č. 9 a 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.

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 P2/6 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].

d.2.8 Koncepce veřejných prostranství

Veřejná prostranství Pv – je vymezena plocha 1/8.

d.2.9 Koncepce veřejné zeleně

Veřejná zeleň – Pz - jsou vymezeny nově plochy: plocha č. [3, 4, 22, 2/2, 2/3, 2/4]. Stabilizaci veřejné zeleně řeší i plochy přestavby [3, P2/2, P2/3, P2/4, P2/5, P2/7]. 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 „péče 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 enviromentálním 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 a pod.

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 podmírkách 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 rozdeleno do následujících kategorií (činnosti hlavní, přípustné, podmíněné a nepřípustné v jednotlivých plochách – viz regulativy)

- **Plochy vodní a vodo hospodářské**

Nové plochy se nenavrhují

- **Plochy zemědělské**

Nové plochy se nenavrhují

- **Plochy lesní**

Nové plochy se nenavrhují

- **Plochy smíšené nezastavěného území - plochy přirodě blízkých ekosystémů** – viz regulativa. Často jsou součástí ÚSES (biokoridory, interakční prvky).

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 krajинu. 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 prvku ÚSES, který zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě. Výsadba autochtonních dřevin podle příslušné STG.
B	Červený I		

Tabulky prvků ÚSES

Číslo	RBK318
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 zpevňování 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
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 zpevňování 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)
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 zpevňování 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
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 druhů 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. Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně
Číslo	LBC6
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	LBK7
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 druhů 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 zpěvňování ploch). V břehovém porostu postupně převést na porost tvořený dřevinami tvrdého luhu (zde především dub letní a ztepilý).

Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně

Číslo	LBC8
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 xerotermních společenstev. Rostlinná společenstva charakterizoval Novák (2000)
Doporučení	<p>Stavební uzávěra.</p> <p>Podle plánu péče pro PP Luna.</p> <p>Na lučních porostech přírodě blízké extenzívní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších pratotechnických zásahů. Kosit dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně</p> <p>V ladní vegetaci pravidelně redukovat dřeviny, biotopy v pětiletém cyklu hodnotit z hlediska vývoje.</p>
Číslo	LBK9
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	<p>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 žadoucích dřevin.</p> <p>V přiměřené míře zachovat podíl odumírajících a tlejících padlých stromů. Cílová dřevinná skladba: Cílem je vznik <i>uceleného přírodě blízkého ekosystému</i></p>
Číslo	LBC10
Název	Kozí Hrádek
Charakter	Lokální biocentrum
Rozloha	1,56 ha
Charakteristika	Část biocentra zasahující do severní části řešeného území. Zalučněná niva, olšina, lesní porost .
Doporučení	<p>Vodní tok je v pouze minimálně upraveném korytě s břehy porostlými olší lepkavou a více druhy vrb.</p> <p>Stavební uzávěra.</p> <p>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 žadoucích dřevin.</p> <p>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>.</p>
Číslo	LBK11
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	<p>Stavební uzávěra.</p> <p>Na lučních porostech kosení dle stavu společenstva zpravidla jedenkrát až dvakrát ročně.</p> <p>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 žadoucích dřevin.</p> <p>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>.</p>
Číslo	LBC12

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 extenzívní hospodaření s vyloučením hnojení, obnovy drnu, dosévání a dalších pratotechnických 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	LBC13
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 přírodně blízkého ekosystému</i> .
Číslo	LBC15 - vloženo do RBK4021
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	RBK4021 (ZUR)
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 storce. 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
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

Číslo	LBK18
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 žadoucích 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
Název	Lišák - Plocko
Charakter	Lokální biocentrum
Rozloha	4,49 ha
Charakteristika	Rybniček 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
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 žadoucích 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
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 žadoucích 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. Prostupnost krajiny

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 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** – plochy rekreace rodinné v aktivní zóně záplavového území - 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 rekrece - stavby pro rodinnou rekrece* – (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 – § u Kozského potoka – zahrádkářská kolonie
- Plocha č.26 – pouze doplnění stávající zahrádkářské kolonie
- *Plochy rekrece - veřejná* 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 nevyskytuje

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 pro využití 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 umísťování 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 vymezování 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 stejnemu funkčními využití (plochy stabilizované zastavěné) - a další pozemky (i nezastavěné) uvnitř hranice zastavěného území vymezené k datu 29.2.2008 (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 zajištění ochrany přírody, zemědělské průvýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybničního hospodářství, zajištění 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 pojmu:

- **charakter zástavby** – je vyjádřen celkovým hmotovým a objemovým řešením staveb, jejich výškou, měříkem, 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 pásmá 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 umisťování 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 záchytu 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 rekrece, 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 čistění 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 umisťování 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 rekrece a cestovního ruchu ve formě cyklistických stezek, odpočinkových sezení (tedy nikoli pobytové rekrece), zalesňování pozemků, protipovodňová a retenční opatření
 - V nezastavěném území lze pro účely rekrece 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 výrobny elektriny z obnovitelných zdrojů. (fotovoltaické a větrné elektrárny)

Bn Plochy bydlení nízkopodlažní

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) 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 využití

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

a. hlavní využití:

- bydlení v bytových domech vícepodlažní a související veřejná prostranství

b. přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- dětská hřiště
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla do max. 1000 m^2 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 (hromadné garáže nebo parkovací domy) – min. 1 stání na 1 byt.

c. nepřípustné využití:

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

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 Nechyba max. 3 NP + podkroví nebo ustupující podlaží

Bz Plochy bydlení – soukromá zeleň

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 umisťování 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 rekrece - stavby pro rodinnou rekreaci

a. hlavní využití:

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

b. přípustné využití:

- plochy místních komunikací a vedení inženýrských sítí
- dostavby a přistavby 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
- motokrosové a autokrosové 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 zátěže, 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 rekrece rodinné v aktivní zóně záplavového území

a. hlavní využití:

- stávající sezonní 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).

Rv Plochy rekrece – rekrece veřejná

a. hlavní využití:

sezonní rekrece, ubytovací zařízení hromadné rekrece, kempy

b. přípustné využití:

- pozemky dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
- hřiště
- sezonní 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 rekrece
- 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 záteže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

RZ Plochy rekrece – zahrádkové 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 rekrece
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnoumez limity záteže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Prostorové regulativy: Max. zastavěná plocha 25 m².

Ov Plochy občanského vybavení – veřejný zájem

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

On Plochy občanského vybavení - neverejný zájem

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

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

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 průjezdnych 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

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 průjezdnych 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

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, asanacní 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 záťaze, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Sbo Plochy smíšené obytné – bydlení a občanská vybavenost

a. hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení, včetně služeb občanského vybavení

b. přípustné využití:

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

c. podmíněně přípustné využití:

- hřiště, pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

d. nepřípustné využití:

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

Ds, Dd Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava, drážní doprava

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 zahrnutы do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, 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 pěší, cesty pro cyklisty
- plochy drážní dopravy: obvod dráhy, včetně náspů, zárezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť 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 umisťování technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné využití). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umisťovány 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

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)
- sběrné 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

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 nebude 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

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 záteže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

Vv Plochy vodní a vodohospodářské

a. hlavní využití:

Plochy vodní a vodohospodářské vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

b. přípustné využití:

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

c. podmíněně přípustné využití:

- stavby související s rekreací a sportem
- lodní doprava (osobní, rekreační) - možná pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území
- lávky a mola (vyhlídková, případně nástupní)
- stavby přístavišť a dalších zařízení, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu
- v blízkosti toků a melioračních stok (do 6 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čistění vodotečí) – alespoň jednostranný volně přístupný pruh
- zřizovat a provozovat síť 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 jakákoli nová zařízení (zejména stavby) nesouvisející s využitím vodní plochy
- funkční využití a činnosti, které nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

§14 Zo Plochy zemědělské (orná půda)

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 ÚSES

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. slaniska, napajedla, bažantnice, zařízení pro přikrmování, 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

Zt Plochy zemědělské (trvalý travní porost)

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 prostup 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. slaniska, napajedla, bažantnice, zařízení pro přikrmování, 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

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, hipotezky, 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. slaniska, 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

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

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. podmínky pro využití ploch biocenter LBC, RBC

a. hlavní využití:

- současné využití
- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanoviště 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 umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

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 umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných.

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 zajištování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1 Veřejně prospěšné stavby VPS

označení	Charakter prvku	Katastrální území
D2	plocha pro stavební úpravu kruhové křižovatky na silnici I/3 (budoucí II/603)	Sezimovo Ústí
D3	plocha pro stavební úpravu křižovatky na silnici I/3 (budoucí II/603)	Sezimovo Ústí
D5	plocha pro výstavbu lávky pro pěší a cyklisty přes Lužnici v lokalitě Soukenický jez	Sezimovo Ústí
D7	plocha pro rozšíření silnice III/00356 (obousměrný provoz)	Sezimovo Ústí

Technická infrastruktura:

Elektrorozvody (včetně OP):

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

Regulační stanice, VTL přípojky, STL přívodní plynovody

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

Tepelná vedení (- včetně OP):

značení	Charakter prvku	Katastrální území
TEP1	Horkovod Kociánka, 425 m	Sezimovo Ústí
TEP2	Horkovod, 110 m	Sezimovo Ústí
označení	Charakter prvku	Katastrální území

Sběrné dvory

S1	sběrný dvůr	Sezimovo Ústí
S2	sběrný dvůr	Sezimovo Ústí
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:

Prvek číslo	Charakter prvku - Ve prospěch koho	Katastrální území	Lokalizace
PZ1	plocha č. [4] – parková zeleň v údolí Kozského potoka	Sezimovo Ústí	219/1
PZ 2	plocha č. [22] – parková zeleň v ulici Rudé armády	Sezimovo Ústí	830/5
PZ 3	součást plochy č. [14] – doprovodná zeleň (alej), sever lokality U Nechyby	Sezimovo Ústí	211/1

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 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 - Kociánka, bydlení nízkopodlažní, zeleň soukromá
- plocha č. 9 - Kociánka, bydlení vícepodlažní
- plocha č. 19 - severní okraj areálu Kovosvitu, občanské vybavení včetně parkové zeleně
- plocha č. 1/4 - lokalita U Nechyby, bydlení nízkopodlažní
- plocha č. 15b - sever lokality U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – II. etapa
- plochy č. 17b, 2/1 - jih lokality U Nechyby, bydlení nízkopodlažní – II. etapa
- plocha č. 2/5 - jih lokality U Nechyby, bydlení vícepodlažní – II. etapa

Územní studie může řešit

Tímto územně plánovacím podkladem (územní studií) 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-ti let od nabytí účinnosti změny č. 2 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..
- II. etapa – je navržena pro plochy 15b, 17b, 2/1, 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 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. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Odůvodnění:

- II/5. Koordinační výkres