

**ÚZEMNÍ PLÁN**

**SEPEKOV**

**ZADÁNÍ**

## Obsah:

a)	požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	str. 3
a)	požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	str. 3
b)	požadavky na rozvoj území obce	str. 4
c)	požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)	str. 5
d)	požadavky na řešení veřejné infrastruktury	str. 7
e)	požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	str. 8
f)	požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	str. 8
g)	další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	str. 8
h)	požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	str. 9
i)	požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	str. 10
j)	požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	str. 11
k)	požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	str. 11
l)	požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	str. 11
m)	případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	str. 11
n)	požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	str. 11

V souladu s přílohou vyhlášky č. 6 a zákonem č. 183/2006 Sb. zajišťuje, na základě žádosti městyse Sepekov pořízení územního plánu (ÚP) Sepekov Městský úřad Milevsko, odbor regionálního rozvoje. ÚP řeší celé správní území městyse. Zpracovatelem ÚP je Atelier M.A.A.T. - Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.

Do zadání budou zpracována dohodnutá stanoviska s DOSS a s orgány územního plánování (sousední obce) a dále písemné podněty občanů a ostatních, kterým bude zastupitelstvem městyse vyhověno.

## **a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

**Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje** – Sepekov neleží ve specifické oblasti ani v rozvojové ose. Program rozvoje okresu není zpracován. Z programu rozvoje kraje nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:**

Správní území městyse náleží do území řešeného ÚP VÚC Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (zpracován návrh) a ÚP VÚC Písecko – Strakonicko. ÚP musí respektovat zásadní návaznosti vyplývající z ÚP VÚC. Z toho vyplývají pro řešené území tyto požadavky:

- D6/5 – veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu
  - homogenizace stávající silnice (šíře koridoru 100 m), úsek Hrejkovice (východní okraj) – Sepekov (západní okraj)
- D6/6 – veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu
  - severní obchvat části Sepekov – železniční zastávka (šíře koridoru 200 m)
- Ee24 – veřejně prospěšná stavba pro technickou infrastrukturu
  - Transformovna Milevsko 110/22 kV (čtvercový polygon o straně 250 m)

### **Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů:**

Městys Sepekov leží jihovýchodně od Milevska. Sepekov má vazby v dojíždě za prací, úřady a kulturou, za školstvím, zdravotnickými zařízeními na Milevsko, v menší míře na Tábor. Je nutno zkoordinovat záměry sousedních obcí – zajistit především návaznost z hlediska propojení koridorů inženýrských sítí, koridorů dopravních tras (silnice, cyklotrasy....) a prvků ÚSES.

## **b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Územní systém ekologické stability bude zpracován Mgr. Václavem Novákem.

### Výčet katastrálních území tvořících správní území městyse

Rozsah území řešeného územním plánem je dán správním územím městyse Sepekov (tj. katastrálním územím Líšnice u Sepekova, Sepekov a Zálší u Sepekova) s celkovou výměrou 2852 ha.

Sousedními správními územími je město Milevsko, Přeštěnice, Božetice, Opařany, Zběšičky, Bernartice, Křižanov, Okrouhlá.

### **Vývoj počtu obyvatel:**

	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2010
CELKEM	1700	1630	1604	1356	1491	1454	1422	1341	1363	1391

Počet obyvatel je dnes cca 1391, z toho 607 mužů nad 15 let, 93 chlapců do 15 let, 600 žen nad 15 let, 91 dívek do 15 let.

V současné době je zde ustálený počet obyvatel. Pro lepší stabilizaci místního obyvatelstva, eventuelně migraci nového je snahou vedení městyse vytvořit podmínky pro zamezení odchodu mladšího obyvatelstva.

– v ÚP zajistit územně technické předpoklady pro kvalitní bydlení, popřípadě vytvořit nové pracovní příležitosti (např. návrhem nových ploch ploch pro podnikání nebo návrhem jiného funkčního využití stávajících ploch), maximálně zkvalitňovat životní prostředí, které je jedním z nejcennějších kladů oproti městům.

### **Limity využití území**

- evropsky významná lokalita
- přírodní památky vč. OP
- vodní plochy a toky
- lesní plochy
- ochranné pásmo ploch lesa
- ochranné pásmo el. vedení 22 kV, 110 kV
- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
- ochranné a bezpečnostní pásmo regulační stanice
- komunikační vedení vč. OP
- ochranné pásmo silnice I. třídy
- ochranné pásmo silnice III. třídy
- ochranné pásmo železnice, vlečky
- ochranné pásmo vodních zdrojů, prameniště
- ochranné pásmo kanalizace, vodovodu
- ochranné pásmo hřbitova
- památný strom
- nemovité kulturní památky
- archeologické lokality
- chráněné ložiskové území
- ložiska nerostných surovin
- poddolované území
- hranice zápalového území, aktivní záplavová zóna území

### **c) požadavky na rozvoj území obce**

Sídlo Sepekov má lokální význam jako přirozené centrum svého správního území. Služby nadmístního významu (nemocnice, střední a vysoké školství, apod.) jsou poskytovány městem Milevsko, Tábor a Písek.

Vymezení rozvojových ploch se soustředí zejména na sídlo Sepekov, pro sídla Líšnice a Zálší budou plochy vymezeny v menším rozsahu.

Pro udržení ekonomické aktivity obce se ÚP zaměří na:

- Nastavení flexibilních regulativů (při udržení ochrany vůči místu nevhodným aktivitám formou podmínek)
- Funkční konverze zemědělských provozů na víceúčelové plochy malovýroby, zpracování
- Vymezení ploch hromadné rekreace s podmiňujícími požadavky
- Vymezení rozvojových ploch pro podnikatelský sektor (zejména Sepekov)

Zástavba plánovaná na bonitně nejceněnějších plochách bude podrobně zdůvodněna - plochy jsou jen podmíněně zastavitelné.

Bude respektováno doporučení při vymezování nových zastavitelných ploch - dbát na to, aby nedocházelo k novému nadměrnému zvětšování zastavitelného území, dbát na umírněné plánování zástavby v doposud neurbanizované krajině. Preferovat tak funkční konverze, dostavby proluk a malých záborů před velkými zastavitelnými plochami ve volné krajině.

## **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

### Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území - urbanistickou koncepci

#### Líšnice

##### **Původní sídlo a dostavby 19. století**

Rozsáhlá návesní partie se štítovou orientací převážně větších dvorcových usedlostí. Osou sídla protéká vodoteč skrze několik rybníků. Celková kompozice je společně s veřejným prostranstvím a vodními plochami malebná a jako taková bude vymezena převážně jako plocha ochranných režimů. Plochy veřejných prostranství nebudou dále zmenšovány ve prospěch zastavitelných ploch pro bydlení. Pro severní stranu sídla lze uvažovat, s ohledem na funkční mix bydlení a výroby, vyšší podíl funkčního využití ve prospěch nerušící výroby.

##### **Dostavby 20. století**

Jedná se o dostavby chatové osady v okrajové partii západní části sídla. Urbanisticky nečitelné. Pro plochy této rekreace v západní části lze uvažovat s podmíněným bydlením za splnění funkčnosti dostatečné veřejné infrastruktury.

#### Sepekov

##### **Původní sídlo a dostavby 19. století**

Plochy s kompoziční vazbou na poutní místo, partie farní zahrady a oboustrannou štítově orientovanou zástavbu (vedoucí směrem k poutnímu kostelu) budou vymezeny jako plochy ochranných režimů. Pro plochy farních zahrad a k nim přiléhající pozemky se vzrostlými stromy budou vymezeny zejména jako plochy nezastavitelné. Ostatní plochy budou vymezeny převážně jako plochy bydlení venkovského s možnými průniky funkcí služeb a nerušící výroby.

##### **Dostavby 20. století**

Objekty stavěny jak kolem silnice spojující železniční trať, tak i na plochách umístěných souběžně s dotčenou silnicí. Zástavby zahradního charakteru, umístěné převážně v ortogonálním rastru uliční sítě budou prověřeny zejména jako plochy bydlení městského, s možnými průniky funkcí služeb a nerušící výroby. Specifické je vymezení ploch občanské vybavenosti (areál školy) a v centrálních partiích sídla (úřad, apod.) Plochy výroby budou vymezeny zejména ve východní, severní a také severozápadní části (zemědělský areál).

#### Zálší

##### **Původní sídlo**

Pro osadu jsou typické lánové plužiny, kolmé na komunikační osu a také dvorcové statky větších objemů o štítovém uspořádání, které vytvářejí malebné kompozice, které budou prověřeny jako plochy ochranných režimů. Areál statku v jihozápadní části bude vzhledem ke svému rozsahu prověřen jako plocha smíšená obytná s ochranným režimem.

## Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – koncepci krajiny

Zejména západní část správního území vyžaduje vymezení krajinných úprav. Větší segmenty orné půdy budou rozděleny na menší celky za pomoci alejí, mezí a lučních pásů, případně budou zcela zatravněny či zalesněny.

Napřímené, případně zatrubněné vodoteče, budou sanovány a budou vytvářet přírodní potoční meandry tam, kde je to jak ekonomicky, tak i ekologicky zdůvodnitelné.

Oslabí se výrazný podíl meliorací, ve prospěch přírodních poldrů, retenčních zdrží a mokřadů a drobných retenčních nádrží.

Důvodem takových opatření je zejména potřeba vyšší retence vody, a to v důsledku mimořádných dešťových srážek.

Pro jednotlivé celky neurbanizovaných ploch (nezastavitelných) budou stanoveny takové regulativy, které umožní v krajině přírodní a šetrné hospodaření a vyloučí zásahy a vlivy, které jsou škodlivé.

Další požadavky je třeba vznášet na využití lesa (spíše doplňkové využití). Preferována bude jeho ekologicky stabilizační funkce před hospodářským významem. Navržené zalesněné výrazně erozní svahy a plochy významné ostatní zeleně budou svými regulativy vymezeny jako významné stabilizační plochy, tak aby se minimalizovaly možné negativní dopady na jejich další znehodnocení. Tyto regulativy budou mít však doporučující charakter, aby neznemožnily dosavadní způsob intenzivního zemědělského využití, tak jak si to ekonomické procesy v zemědělství vynucují.

V maximální míře bude respektována pro zástavbu vzdálenost 50 m od lesních pozemků. Striktní vymezení záborů ZPF na PUPFL bude řešeno jen v odůvodněných případech, variantně se doporučuje jako jedna z možností doporučujících regulativů /jejich textových citací/.

### Krajinná opatření

#### **Sepekov**

Prověří se plochy pro zatravnění a vymezení nelesní zeleně s cílem celkové revitalizace vodoteče tekoucí přes rybník Tomašovský.

Prověří se plochy pro zatravnění s cílem ochrany vodoteče potoka Milevského (severozápad).

Prověří se plochy pro zatravnění, vymezení nelesní zeleně a pro retenci vodními nádržemi (poldry) na ose rybníka Držkrajovského, za Borkem, Mezi cestami, nad úvozy, jihozápadní část katastru).

Prověří se plochy pro vymezení lesních ploch (Nad úvozy, Na vrších, Pod chmelnicí - vrch).

Prověří se plochy pro vymezení zelených pásů velkých bloků orné půdy (např. lokality K pazderně, Dejtníky, Za humny)

Prověří se plochy pro zatravnění a vymezení nelesní zeleně s cílem celkové revitalizace vodoteče tekoucí severně od areálu zemědělského závodu směrem k Milevskému potoku.

Prověří se plochy pro umístění parkové zeleně v těsné vazbě na areál zemědělského družstva.

Prověří se plochy pro zatravnění a vymezení nelesní zeleně s cílem celkové revitalizace vodoteče (levostranný přítok Držkrajovského potoka).

Prověří se plochy pro zatravnění, vymezení nelesní zeleně a pro retenci vodními nádržemi (poldry) s cílem celkové revitalizace vodoteče Farkova potoka.

#### **Líšnice**

Prověří se plochy pro zatravnění a vymezení nelesní zeleně s cílem celkové revitalizace vodoteče (potok tekoucí do rybníka Pytlák).

Prověří se plochy pro zatravnění severně nad sídlem Líšnice, jižně (Za dubovým), západně (Na strouhách).

Prověří se plochy pro vymezení lesních ploch severně nad sídlem Líšnice.

Prověří se plochy pro zatravnění a vymezení nelesní zeleně s cílem celkové revitalizace vodoteče tekoucí západně od sídla Líšnice.

Prověří se plochy pro vymezení zelených pásů velkých bloků orné půdy (např. K předním struhám, Líšnický, Na podevsích, Na starých, Nad rybníčkem, Houplavá, V křížích).

Prověří se plochy pro vymezení lesních ploch (Na mládeži, Nad Líšnicí).

Prověří se plochy pro zatravnění, vymezení nelesní zeleně a vymezení ploch pro retenci s cílem celkové revitalizace východní vodoteče tekoucí do potoka Milevského.

Prověří se plochy pro zatravnění, vymezení nelesní zeleně a pro retenci vodními nádržemi (poldry) s cílem celkové revitalizace vodoteče Farkova potoka.

## **Zálší**

Prověří se plochy pro zatravnění jižně, východně vůči sídlu Zálší.

Prověří se plochy pro vymezení zelených pásu velkých bloků orné půdy (např. U Velkých, Na sekyrách, U špehýrek, Na dílech).

Prověří se plochy pro zatravnění a vymezení nelesní zeleně s cílem celkové revitalizace vodoteče (potok tekoucí severně od Zálší).

Návrh ÚPD prověří i další možnosti krajinných úprav v jiných lokalitách.

Vybraná navrhovaná opatření ploch vodních, ploch krajinné zeleně, ploch lesních a ploch travních budou po konzultaci s orgány životního prostředí zařazeny jako veřejně prospěšná opatření pro budoucí možné stanovení komplexních krajinných úprav, snadnější proces vyjednávání veřejné správy s vlastníky a časově úměrného stanovení možných náprav v krajině.

Pro návrh ÚSES bude respektován generel ÚSES (respektovat v souladu se „Zásadami územního rozvoje JČ kraje (ZÚRK), kde aktualizované vymezení ÚSES bude součástí schvalované koncepce přírody a krajiny JČ kraje).

Oprávněný projektant zpracuje ve stupni plán ÚSES, podle aktuálního stavu, zajistí návaznost prvků ÚSES. Respektovat je nutno i další zvláště chráněné části přírody.

## **e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

### **Dopravní infrastruktura**

Pro nové, významné rozvojové plochy bude v ÚP vymezen široký veřejný uliční profil, a to v rozsahu daném nejen grafickou, ale i textovou částí.

Prověří se možnosti vymezení místních komunikací pro obsluhu zastavitelných ploch zejména ve východní části sídla Sepekov (sběrná místní komunikace).

Prověří se plochy pro trasování účelových komunikací v osách:

- Sepekov sever – cihelna U louže
- Líšnice sever – Líšnice severovýchod
- Líšnice sever – Líšnice severozápad
- podél Farkova potoka
- Sepekov - jih
- Sepekov - východ

Prověří se možnosti trasování nových cyklostezek, zejména okolo rybníka Staňkovský.

V ÚP VÚC je navržen koridor pro silnici I. třídy č. 19 – obchvat severní části Sepekova a homogenizace silnice (VPS D6/6 a D6/5). Koridor bude respektován.

Návrh ÚPD prověří i případné další možné trasy komunikací, regulativy funkčního využití umožní ve volné krajině jejich trasování jako podmínečně možné.

### **Technická infrastruktura**

#### **Požadavky na řešení koncepce zásobování elektrickou energií, využití biomasy**

Pro sídlo se předpokládá vykrytí elektrifikace, ÚP vymezí plochy pro nové trafostanice, budou - li vyžadovány. ÚP vymezí svými regulativy takové funkční využití zastavitelných výrobních ploch, které za splnění zejména hygienických a dopravních hledisek, umožní využití zpracování biomasy jako energetického zdroje.

V zastavitelných plochách smíšených výrobních funkcí bude umožněno regulativy funkčního využití vymezení fotovoltaických elektráren.

Návrh prověří vymezení ploch pro fotovoltaické elektrárny v severní části území (Valcha).

Návrh vymezí plochu pro umístění transformovny Milevsko (VPS Ee24 ze ZÚR JČK) v severní části správního území.

Požadavky na řešení koncepce zásobování vodou

Systém zásobování pitnou vodou se nepředpokládá v budoucnu měnit.

Koncepce zásobování pitnou vodou zohlední PRVKÚC Jihočeského kraje.

Požadavky na řešení koncepce odkanalizování sídla

Návrh prověří vymezení plochy pro umístění ČOV východně od sídla Líšnice.

Případné nové kmenové stoky budou přednostně v Sepekově trasovány do stávající ČOV Sepekov.

## **Občanská vybavenost**

Pro plochy veřejných prostranství bude podmíněně možné vymežit plochy staveb občanské vybavenosti.

Pro sídlo Sepekov budou vymezeny další plochy občanské vybavenosti v těsné vazbě na areál školy.

Regulativy funkčního využití umožní podmíněně vymezení funkcí občanské vybavenosti také na plochách pro bydlení a přiměřeně i nerušící výrobu a rekreaci.

## **f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Hodnoty v území budou v ÚP chráněny:

- regulativem funkčního využití území  
(urbanisticky hodnotné celky, nezastavitelné krajinné celky)
- regulativem prostorového uspořádání - výškovou hladinou, plošný rozsah, kompozice hmot
- případně hranicí ochranného pásma

## **g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

V ÚP budou vymezeny plochy pro VPS navrhovaných kmenových inženýrských sítí.

V ÚP budou vymezeny jako VPS plochy navrhovaných veřejných prostranství.

V ÚP budou vymezeny jako VPS plochy případných nových navrhovaných cyklostezek.

V ÚP budou vymezeny jako VPO vybrané navrhované plochy krajinné zeleně s ochranou funkcí protierozní a plochami revitalizovaných vodotečí.

V ÚP budou vymezeny jako VPO navrhované plochy biokoridorů, biocenter, zejména pak s funkcí udržení druhové diversity.

**h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**



### **Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

ÚP navrhne ochranná pásma pro stávající areály zemědělských výrobních ploch a navrhovaných ploch výrobního charakteru (tam, kde nejsou dosud stanoveny).

Bude kladen důraz na prostorové a funkční odclonění ploch zemědělského areálu (Sepekov) vůči stávající i navržené zástavbě sídla Sepekov.

Bude kladen důraz na zmírnění dopravní zátěže (trasování sběrné místní komunikace ve východní části sídla Sepekov).

Nebudou vymezovány plochy pro bydlení v těsné vazbě na navrženou přeložku silnice č. I/19.

### **Požadavky na civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu a ochranu před rizikovými přírodními jevy**

Požadavky CO budou zpracovány do návrhu ÚP. Kapitola „Návrh řešení požadavků civilní ochrany“ bude členěna, v rozsahu předaných podkladů, v textové části ÚP takto:

- ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
- zón havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce
- záchranných a likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých vlivů kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

### **Požadavky na ochranu před povodněmi**

Dotčené, současně zastavěné, plochy sídel budou ve svém statutu stavebních pozemků ponechány. Vyloučeny zde však budou funkce, které mají vliv na kontaminaci, případně bariérovou, ploch podél vodního recipientu (sklady odpadů, odplavitelné materiály, apod.). Podél toků nebudou v jejich těsné vazbě vymezovány žádné další plochy pro bydlení.

## **i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

ÚP navrhne funkční konverzi zemědělského areálu (lokalita Staňkov) na konverzi na nerušící výrobu a zpracování (při zachování možné zemědělské produkce).

ÚP nastaví regulativy podmíněného funkčního využití v /ne/urbanizovaných plochách při vodotečích pro záměry výstavby malých vodních elektráren.

ÚP vymezí pro plochy v oblasti možného postižení povodňovou vlnou funkce, které nebudou znamenat riziko kontaminace okolních ploch a nebudou znamenat bariérovost území.

ÚP vymezí protierozní opatření a opatření na podporu ÚSES, retence vod na stávajících plochách převážně orné půdy.

ÚP vymezí plochu pro druhou severní místní komunikaci s cílem zmírnit dopad obsluhy východní rekreační oblasti.

## **j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Plochy bydlení - (dominantní bydlení, doprovodné funkce rekreace, ubytování, malovýroby a zemědělství)

Plochy rekreace - (dominantní rekreace, doplňkové funkce bydlení)

Nerušící výroba a skladování - (dominantní malovýroba a zemědělství, bydlení a rekreace pouze velmi doplňkové, případně vyloučené)

### **Líšnice**

Prověřit plochy zástavby bydlení venkovského a smíšeného v severní části sídla.

Prověřit plochy zástavby pro bydlení venkovského charakteru v jižní části sídla, oboustranně obestavěného kolem stávající účelové komunikace.

### **Sepekov**

Dominantní rozvojové plochy budou prověřeny po celé východní části sídla a to jak pro bydlení, tak i pro občanskou vybavenost (za školním areálem). Pro tyto plochy bude také důležité vymezení veřejných prostranství a parkové zeleně a to s ohledem na plošný rozsah zástavby bydlení. Preferováno je bydlení městského typu.

Další plochy pro bydlení zejména venkovského charakteru budou prověřeny v severní části sídla, odděleny od vlivů zemědělské výroby severozápadního areálu nově vymezenými plochami pro nerušící výrobu (tyto se prověří).

V jižní části sídla budou prověřeny plochy pro bydlení venkovského charakteru.

Návrh prověří i vymezení ploch bydlení smíšeného v severozápadní části sídla.

V severní části, s vazbou na trať a silnici I/19, budou prověřeny plochy zejména pro nerušící výrobu.

Prověří se plochy pro vymezení funkcí převážně zemědělské výroby východně od zemědělského areálu.

Návrh prověří vymezení parkových ploch, které budou oddělovat plochy bydlení od ploch zemědělského areálu.

### **Zálší**

Plochy smíšené obytné a pro bydlení venkovské budou prověřeny v jižní části sídla.

### **Ostatní části správního území**

Návrh prověří vymezení ploch pro rekreaci hromadného charakteru v lokalitě Krajčova lesíku (Nad rybníkem Továryš).

Návrh prověří vymezení ploch pro rekreaci hromadného a individuálního charakteru nad rybníkem Chobot (jih a severozápad).

Návrh prověří vymezení ploch pro rekreaci hromadného charakteru v lokalitě Na zahrádkách (Nad potokem Milevský).

Návrh ÚPD nevyloučí ani vymezení jiných zastavitelných ploch na základě požadavků, doporučuje se však tyto vymezovat v malém rozsahu nebo na úkor výše definovaných požadavků zastavitelnosti.

### **Plochy přestavbové**

Jako plocha pro přestavbu na nerušící výrobu bude prověřena plocha zem. areálu v severní části správního území.

Návrh ÚPD nevyloučí ani vymezení jiných přestavbových ploch na základě požadavků.

**k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Územní studií se prověří plochy bydlení ve východní části sídla Sepekov (Na pokloništích).

Územní studií se prověří plochy bydlení ve východní části sídla Sepekov (Za Borkem I, II).

Územní studií se prověří plochy bydlení v jižní části sídla Sepekov.

Územní studií se prověří plochy bydlení v severní části sídla Sepekov.

**l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Nejsou.

**o) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Výše uvedené požadavky budou stanoveny v případě, pokud to vyplývá ze stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zadání. Pořizovatel předpokládá, že dotčený orgán v tomto případě požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí neuplatní a že vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

**p) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Tyto požadavky budou případně doplněny po projednání zadání ÚP.

**q) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

**Obsah územního plánu**

**Textová část:**

**1.**

a) vymezení zastavěného území

b) koncepci rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně
- 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené části

## 2.

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací dokumentace
- c) stanovení pořadí změn v etapizaci

### Grafická část:

- a) Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií 1 : 5 000
- b) Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy 1 : 5 000
- c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

### Obsah odůvodnění územního plánu

### **Textová část:**

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### **Grafická část:**

- a) Koordinační výkres 1 : 5 000
- b) Koordinační výkres – detail sídla Sepekov 1 : 2 000
- c) Výkres koncepce veřejné infrastruktury obsahující koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu 1 : 5 000
- d) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států 1 : 25 000
- e) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

### Přílohová část návrhu zadání:

- Výkres záměrů na provedení změn v území ( pro dotčené orgány MěÚ Milevsko je k nahlédnutí na odboru regionálního rozvoje)

Kompletní dokumentace průzkumů a rozborů je k nahlédnutí na Městském úřadu Milevsko (ORR) a Úřadu Městyse Sepekov.

Pořizovatelem územního plánu je MěÚ Milevsko, úřad územního plánování (hlavním úkolem je vedení projednávání, vyhodnocení uplatněných požadavků, požadavky na doplnění dokumentace). Pořizovatel i projektant spolupracují se zástupci městyse.

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění ( Stavební zákon), jeho prováděcími vyhláškami a s ostatními právními předpisy. Územní plán se vydá formou opatření obecné povahy.

Zpracování v software AutoCAD ve verzi 2007 nebo novější, výstupní digitální soubory ve formátech DWG, DXF. Tištěné pak ve formátu doc a rtf.

Topografické (1 : 5 000) a pozemkové mapy zkeslené v hladinách do formátu DWG, DXF. Kromě tištěných verzí bude odevzdána i forma digitální na CD nosičích.

Kromě 4 kompletních paré vyhotovení bude zpracován.