

Schváleno zastupitelstvem obce Včelná dne 15.12.2003, usnesení č. 18.  
Stanovisko Krajského úřadu Jč kraje k návrhu změny č. 1 ÚP  
vydáno dne 15.12.2003 pod čj. OREG/6231/03/Sm.

Pavel Rožboud  
starosta obce



**ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

**VČELNÁ**

**ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ**

*Schváleno zastupitelstvem obce Včelná  
dne 15. 12. 2003*



## Závazná část ve formě regulativů

Zásadním regulačním prvkem pro umístění je **funkce**.

Zóny urbanizované v souhrnu tvoří současně zastavěné a zastavitelné území.

Zóny neurbanizované (volná krajina) jsou nezastavitelné. V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny.

Urbanizované zóny tvoří funkční plochy:

Plochy zastavitelné v urbanizované zóně tvoří funkční plochy:

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Obytná zástavba                   | B     |
| Občanská vybavenost               | OV    |
| Smíšené území bydlení a podnikání | S b+p |

Plochy dopravního vybavení

Plochy nezastavitelné v urbanizované i neurbanizované zóně:

Zeleň veřejná

### **Přípustné, nepřípustné a podmíněné funkční využití ploch**

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

#### **a) Přípustné**

– realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je základní náplní území. Základní funkce je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury

#### **b) Nepřípustné**

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

#### **c) Podmíněně přípustné**

využití – nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě 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.

Poznámka k bodu b): Vše co není uvedeno jako a) přípustné, nebo c) podmíněně přípustné využití území je nepřípustné.

#### Podmínky:

- pro bydlení, smíšené plochy bydlení a podnikání, občanskou vybavenost, - funkční využití území navržené územním plánem obce, je přípustné až po jeho vybavení veškerou technickou a dopravní infrastrukturou (bezprašné komunikace a chodníky, vodovod, splašková a dešťová kanalizace, rozvody el. energie a plynu, a veřejné osvětlení atd.).
- Pozemky pro bydlení v RD musí mít dořešeny přístupové komunikace. Místní obousměrné komunikace budou vedeny v ploše veřejné - minimální šíře mezi ploty bude 10m.
- Veškeré obytné objekty budou mít plochu pro parkování či garážování minimálně 2 vozidel.

#### Obytná zástavba - B

Základní funkční využití: Včelná – sídlo - zóna slouží k bydlení v izolovaných rodinných domech

##### c) přípustné činnosti:

- jiný typ RD (dvojdům, řadový, bytový – do 2 NP + podkroví...)
- nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla – ve stávajících objektech, nové přístavby do 50 m<sup>2</sup>,
- řadové garáže a parkoviště, sloužící pro přilehlou obytnou skupinu

##### b) nepřípustné činnosti:

- všechny druhy výrobních činností, které mají negativní vliv na okolí
- činnost, která požaduje zvýšenou dopravní zátěž
- dopravní služby – nákladní doprava
- stavby hospodářského příslušenství s chovem zvířectva, chovné stanice

#### Smíšené území - bydlení a podnikání – S b+p

zóna slouží k bydlení, včetně a podnikání ekologicky čisté (řemesla, drobné výrobní provozovny)

##### d) přípustné činnosti:

- služby občanské vybavenosti
- výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost nerušící obytnou zástavbu
- dopravní služby nerušící obytnou zástavbu
- garážová a parkovací stání, obslužné komunikace, pěší cesty

##### b) nepřípustné činnosti:

- velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod...
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení
- stavby hospodářského příslušenství s chovem zvířectva, chovné stanice

#### Plochy občanské vybavenosti

pro místní obyvatele

##### a) přípustné činnosti:

- fitcentra, tělocvičny
- (pohotovostní) ubytování personálu
- garážová a parkovací stání, obslužné komunikace, pěší cesty

##### b) nepřípustné činnosti:

- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- stavby hospodářského příslušenství s chovem zvířectva, chovné stanice

### **Plochy dopravního vybavení**

slouží k zabezpečení potřeb dopravy - plochy pro dopravu ( komunikace pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, parkoviště, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty)

#### a) přípustné činnosti:

- vybavení parkovišť (kiosky ap.)

#### b) nepřípustné činnosti:

- všechny ostatní činnosti

### **Plochy veřejné zeleně**

#### a) přípustné činnosti:

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- hřiště (mimo frekventovaná území)
- odpočivné plochy s lavičkami, vodní plochy a toky

#### b) nepřípustné činnosti:

jakékoliv jiné využití

#### c) plochy v OP vedení inženýrských sítí – lze využít i jako soukromou zeleň

### **Urbanistická koncepce**

Nosnou funkcí území je stabilizace sídelní struktury a zároveň zachování vysoké kvality přírodního prostředí (VKP, dominanty, panoramatické pohledy).

#### Lokalita:

1. Území pro bydlení u Englovy vily. Lokalita musí respektovat: a) OP lesa – plochy bývalých zahrádek - doporučujeme udělit pro stavby výjimku – snížit vzdálenost OP. b) – mimo řešené území – v sousedství je registrovaný VKP– 2 duby (jeden dub je navržen jako památný strom)
2. Území pro bydlení + zrušení komunikace s mimoúrovňovým křížením dráhy. Respektovat OP železnice, bezpečnostní pásmo plynu. Je nutno respektovat drenážní propustek dešťových vod. Pěší cestu vedenou souběžně s tělesem dráhy - propojení kanalizace.
3. Území pro bydlení – doplnění zastavitelnosti dvěma RD - OP lesa doporučujeme udělit pro stavby výjimku, respektovat IP – lipová alej, OP silnice III. třídy, OP produktovodu.
4. Území pro bydlení a část smíšené území pro bydlení a podnikání - Respektovat OP železnice, OP silnice III. třídy, OP vedení 22kV, OP vodovodu, bezpečnostní pásmo plynu, stávající kanalizaci
5. Místní komunikace u Rožnova – Mezi tratěmi

Hlavní body koncepce:

- Návrh nové zástavby musí akceptovat hlavní hodnoty sídel, vysokou přírodní kvalitu. Nové obytné celky mají vždy ucelený kompaktní tvar zástavby.
- Zachovat předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů sídla, které jsou hlavní hodnotou sídla
- Doplnit systém místních obslužných komunikací, pěší propojení, zastávky MHD, cyklistických a turistických cest.

Limity navržené změnou č.1 územního plánu obce:

- Vymezení ÚSES a návrh zajištění jejich funkčnosti ( v lokalitě 3, 4) viz kapitola d.)
- Vymezení hranice současně zastavěného území a vymezení návrhu hranice zastavitelného území. – Mimo tyto hranice se nesmí stavět, s výjimkou objektů technické infrastruktury a objektů určených k obnově a údržbě krajiny. Liniové stavby technické a dopravní infrastruktury musí křížovat prvky ÚSES v nejkratším možném směru.
- Budoucí OP nově navržených staveb technické a dopravní infrastruktury – jedná se o území pro navrhované trasy a jejich OP.

### Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

- Obytné území

| Číslo lokality | plocha v ha | souč.využití dle ÚPO | návrh dle zm.č. 1 |
|----------------|-------------|----------------------|-------------------|
| Lokalita 1     | 0,52        | soukr. zeleň         | bydlení           |
| Lokalita 2     | 2,1         | doprava,OV           | bydlení           |
| Lokalita 3     | 0,2         | soukr. zeleň         | bydlení           |
| Lokalita 4     | 6,0         | výroba,              | bydlení           |
|                | 3,0         | podnikání            | smíš. b+p         |

- Doprava

Lokalita 5 0,38 orná doprava

### Návrh koncepce dopravy

Plocha pro napojení na tzv. jižní tangentu je nezastavitelná, představuje plošnou rezervu – detail řešení křižovatky bude zpracován v následném stupni dokumentace.

V řešeném území je doplněna síť místních a účelových komunikací. Jejich trasy zakreslené v mapě dopravního návrhu jsou orientační, minimální šíře veřejné plochy pro obousměrně průjezdnou a oboustranně obestavěnou komunikaci je 10m mezi protějším oplocením.

V dalších stupních dokumentace je nutno vytvořit optimální podmínky pro pěší a cyklisty včetně propojení s městem Č. Budějovice.

Hromadná doprava osob bude zabezpečována především autobusy. Zastávka MHD je v lokalitě 4. navržena novým odstavným pruhem - mimo plochu stávající silnice.

Plochy pro parkování a odstavování vozidel - na vlastních pozemcích.

### Návrh koncepce vodního hospodářství

#### A/ Vodovody a vodní zdroje.

Zásobovací síť I. tlakového pásma bude oddělena od zásobovací sítě II.tlakového pásma. Rovněž zásobovací síť III.tlakového pásma bude stejným způsobem oddělena od sítě II.tlakového pásma. Trasy vodovodních řadů jsou navrženy v nových komunikacích (ulicích) a nebo podél komunikací.

Tlakové poměry ve vodovodní síti. vodovodní síť na území Včelné je rozdělena na tři tlaková pásma. III.tlakové pásmo. Pro III.tlakové pásmo je navržena centrální hydroforová čerpací stanice ČS-V.

Vodojem. Pro další nově navrhovanou zástavbu ve třetím i druhém tlakovém pásmu bude přistavěna další akumulace o obsahu min.200m<sup>3</sup>.

#### B/ Kanalizace a ČOV.

Nově navrhovaná zástavba ve Včelné je navrhována v povodí sběrače C. Ve změně č.1 územního plánu je navržena celková rekonstrukce úseku trasy od stávající odlehčovací komory OK1 na stoce C, až k napojení na nově vybudovanou část sběrače o profilu DN600.

Nově je řešeno i odvádění přívalových vod. Sběrač bude odvádět přívalové vody z terénu a ze zástavby Včelné i Boršova, odvodňovat komunikaci I/33 a odvádět odlehčované vody z jednotné kanalizace na Včelné. Trasa sběrače je vedena podél komunikace I/33 do řeky Vltavy. Před zaústěním do řeky je navržena nová dešťová (stabilizační) nádrž.

Dešťové a přívalové vody z ostatního území Včelné, budou odváděny dostatečně dimenzovanou jednotnou kanalizací. Nové sběrače jednotné kanalizace jsou navrženy hlavně podél komunikace ulice 5.května. Dále bude nutno rekonstruovat některé úseky stávající uliční kanalizace (bodové závady na spojovacích šachtách, propojení uličních kanalizačních větví a pod.).

Ve výkresové části změny č.1 územního plánu, jsou pro novou zástavbu dále navrženy nové trasy uliční kanalizace. Trasy jsou navrženy převážně v osách nově navržených komunikací (ulic) a to tak, aby bylo možno odkanalizovat pomocí gravitace celou stávající i nově navrhovanou zástavbu, včetně nových ploch pro podnikání.

Kanalizační systém Včelné je navržen tak, že odlehčování dešťových vod z jednotné kanalizace do řeky Vltavy bude zajištěno v odlehčovacích komorách na kanalizační síti, přes dvě dešťové (stabilizační) zdrže.

#### C/ Vodní toky a plochy.

Stávající trasy vodotečí a stávající malé vodní plochy v celém řešeném území Včelné jsou zachovány.

#### **Návrh koncepce zásobování plynem**

Rozšíření STL sítě je vyznačeno v mapové části, potrubí bude uloženo převážně v komunikacích. Nově je navrženo propojení v rámci nové výstavby „Hradební pole“ a „Pod tratí“. Regulační stanice budou funkčně propojeny přes místní středotlaké plynovody.

Tepelné zdroje. Nová zástavba bude vybavena individuálními zdroji tepla. Je počítáno s využitím plynu pro vytápění i pro přípravu TUV a pokrmů. Je navrhována plynifikace nové zástavby. Tepelné zdroje budou v individuálním provedení. Na plochách pro podnikání doporučujeme sledovat možnost osazení kogeneračních zařízení, umožňujících dosažení vysoké celkové účinnosti. Je počítáno se založením plynových zdrojů tepla i v objektech, které jsou v současné době vytápěny elektricky.

Navržené úseky středotlakých rozvodů plynu jsou zahrnuty mezi veřejně prospěšné stavby.

#### **Návrh koncepce zásobování elektrickou energií**

Změna č. 1 se z hlediska zásobování elektrickou energií nedotýká koncepce řešení dle původního návrhu ÚPO z r.1997.

#### **Koncepce nakládání s odpady**

V rámci koncepce likvidace a nakládání s odpady jsou navrženy lokality pro kontejnery na separovaný odpad ( sklo, plast..) u smíšených objektů bydlení a služeb.

Sběrný dvůr pro nebezpečný odpad je společně s obcí Boršov nad Vltavou u areálu Osiva – mimo řešené území. V řešeném území nejsou stávající ani navrhované skládky, komposty, spalovny, třídírny odpadů, apod.

## **Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb**

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Seznam veřejně prospěšných staveb - dle výkresové části Územního plánu:

### **DOPRAVA:**

- D** - místní komunikace a chodníky v zastavitelném území pro sídlo Včelná
- D2** - pěší propojení pod tělesem železnice v lok. 2
- D3** - vybudování pěší komunikace podél komunikace III/14325 + úpravy (směrové a šířkové parametry) na komunikaci III/14325 a Třídy 5. května
- D4** - vybudování zastávek MHD

### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:**

#### **Plynovod**

- P** - Připojení na středotlaké rozvody

#### **Vodovod :**

- V** - Vybudování nové uliční místní vodovodní sítě v nově navrhovaných lokalitách.

#### **Kanalizace :**

- K** - Vybudování nové místní kanalizační sítě
- K1** - Kanalizační sběrač podél třídy 5.května
- K2** - Hlavní dešťový sběrač ze Včelné + svedení dešťové kanalizace propustkem pod vlečkou
- K3** – nová kanalizace a protlak u propustku dráhy u Sigmy
- K4** – nová kanalizace u propustku dráhy pod Lesní kolonií
- K5** – nová kanalizace pod dráhou na Černý Dub

#### **Požadavky na nutné asanační zásahy**

Nejsou