



Dopadová studie rozvoje obce Včelná

Červen 2025

—

KPMG Česká republika, s.r.o.



Obsah

Úvod

- Cíle [5](#)
- Metodický přístup [6](#)
- Manažerské shrnutí [8](#)

ANALYTICKÁ ČÁST [11](#)

1. Základní informace o obci [12](#)

- Obyvatelstvo [14](#)

2. Vyhodnocení dotazníkového šetření [16](#)

3. Vyhodnocení strukturovaných rozhovorů [25](#)

4. Vyhodnocení pocitové mapy [30](#)

5. Sociodemografická projekce [37](#)

6. Další rozvoj obce [41](#)

- Varianta 1 [47](#)
- Varianta 2 [54](#)
- Varianta 3 [68](#)

7. Dopadová studie [81](#)

- Finanční a daňové příjmy obce [82](#)
- Školství [97](#)
- Zdravotnictví a sociální služby [110](#)
- Volnočasové vyžití [114](#)
- Doprava a mobilita [116](#)
- Veřejný prostor a život obce [123](#)
- Podnikatelský sektor [126](#)
- Technická infrastruktura [128](#)

NÁVRHOVÁ ČÁST [131](#)

8. Příspěvek investora na veřejnou infrastrukturu (kontribuce) [132](#)

9. Shrnutí variant dalšího rozvoje [138](#)

10. Další postup a strategická doporučení [141](#)

Seznam zkratek

BD	bytový dům
BD	bytová jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ha	hektar
HPP	hrubá podlažní plocha
k.ú.	katastrální území
MHD	městská hromadná doprava
mil.	milion
mld.	Miliarda
MŠ	mateřská školy
NRPZS	národní registr poskytovatelů zdravotních služeb

RD	rodinný dům
RP	regulační plán
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚP	územní plán
usn.	Usnesení
ÚZIS ČR	Ústav zdravotnických informací a statistiky ČR
VPI	veřejně prospěšná infrastruktura
ZŠ	základní škola
ZTV	základní technická vybavenost
ZÚP	změna územního plánu

Upozornění

Všechny rozvojové varianty, scénáře a výpočty jsou **modelovými příklady** sloužící k **ilustraci potenciálních demografických a finančních dopadů různého rozsahu výstavby**. Pouze varianta 1 vychází z informací poskytnutých firmou IGP Včelná s.r.o.

Účelem těchto scénářů je poskytnout obci Včelná **komplexní podklady pro informované rozhodování**.

Uvedené finanční obnosy jsou orientační a vycházejí z dostupných informací a expertního odhadu platného v době zpracování tohoto materiálu. Skutečné obnosy se mohou lišit v závislosti na dalších faktorech, jako jsou například změny cen, specifické podmínky jednotlivých smluv nebo dodatečné výdaje. Tento materiál slouží pouze jako orientační podklad pro rozhodování a nepředstavuje záruku budoucích finančních úspor.

Veškeré závěry jsou založeny na datech dostupných v době zpracování studie.



Zpráva nepředurčuje rozhodnutí obce, která v souladu se svými samosprávnými kompetencemi má možnost aktivně určovat další směřování rozvoje, a to včetně zvažování alternativních scénářů či rozhodnutí některou z variant výstavby nerealizovat.

Cíle studie

Předmětem tohoto dokumentu je zpracování studie s názvem „Dopadová studie rozvoje obce Včelná“ (dále jen „studie“).

Jako zhotovitel této studie byla vybrána na základě veřejné zakázky společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Ta tuto studii zpracovala v období únor-červen 2025.

Cílem studie je stanovit hlavní směry rozvoje obce Včelná na základě podrobné analýzy současného stavu a potřeb obyvatel. Studie definuje obecné i konkrétní cíle, které pomohou zlepšit kvalitu života v obci a zajistit její udržitelný rozvoj.

Obecné cíle

Posouzení **společenských a ekonomických přínosů, nákladů a rizik předpokládaného rozvoje obce Včelná.**

Definovaná lokalita je území vymezené „Jižní tangentou“ a „Roudenskou cestou“, kde je předpokládána nová výstavba bydlení a zázemí pro veřejné a komerční služby. Posouzení dopadů rozvoje lokality je zasazeno v kontextu blízkosti Českých Budějovic a identifikace konkrétních dopadů na analyzované oblasti.

Konkrétní cíle

Kromě posouzení pozitivních a negativních dopadů zahrnuje studie i **dotazníkové šetření** zaměřené na preference rezidentů, **analytické a mapové výstupy** včetně **sociodemografické projekce**, interaktivní **pocitovou mapu**, **rozhovory** a tematická **jednání se zástupci obce** a v neposlední řadě i **veřejné projednání výstupů.**

Analyzované oblasti



Pro plánování dalšího rozvoje obce je nezbytné důkladné zmapování její současné situace.

Dopadová studie se proto zaměřuje na klíčové oblasti, které určují kvalitu života obyvatel a ovlivňují fungování obce. Analýza těchto oblastí poskytne podklady pro identifikaci hlavních potřeb a možností dalšího rozvoje, a tím vytvoří základ pro návrh konkrétních opatření.



Populační (demografický) vývoj obce

- Demografická struktura, věkové složení, migrace
- Projekce budoucího vývoje populace



Veřejná vybavenost obce

- Analýza kapacity veřejných služeb (školství, zdravotnictví, maloobchod)
- Kvantifikace dopadů rozvojových scénářů



Veřejný prostor a život obce

- Analýza stávajících veřejných prostor
- Posouzení kvality života a vnímání obyvatel
- Úpravy a rozšíření veřejného prostoru



Finanční (daňové) příjmy obce

- Daňové příjmy z nové výstavby, místních poplatků a obyvatel; finanční bilance
- Náklady na infrastrukturu, služby a údržbu



Doprava a mobilita obyvatel

- Zhodnocení dopravní situace v obci a širším okolí
- Zvýšení dopravní zátěže a kritické body
- Opatření ke zlepšení dopravní obslužnosti



Technická infrastruktura

- Kapacita stávající infrastruktury a inženýrských sítí
- Investiční potřeby pro rozšíření a integraci nových technologií

Metodický přístup

Tato studie byla zpracována s cílem poskytnout obci Včelná komplexní a objektivní analýzu potenciálních demografických a finančních dopadů souvisejících s rozvojovými záměry v lokalitě vymezené „Jižní tangentou“ a „Roudenskou cestou“. Studie si klade za cíl vyhodnotit demografické a budoucího rozvoje na veřejnou infrastrukturu a současnou kvalitu života a preference obyvatel obce.

Vymezení cíle studie

1. Hlavním cílem studie je posouzení dopadů různých scénářů budoucího rozvoje obce Včelná. Toto posouzení zahrnuje demografický vývoj, potřebu a financování veřejné infrastruktury a celkovou kvalitu života obyvatel. Byl stanoven relevantní časový horizont projekcí a rozsah analyzovaných rozvojových variant.

Sběr a analýza dat

2. Základ pro finanční, prostorovou i poptávkovou analýzu tvoří kombinace primárních a sekundárních dat z veřejných zdrojů a veřejných statistik (ČSÚ, Monitor státní pokladny) a benchmarková data z konkurenčních zařízení v ČR.

Kvalitativní šetření

3. Pro pochopení situace a pohledu současných obyvatel bylo provedeno dotazníkové šetření, které zahrnuje i pocitovou mapu. Pro hlubší pochopení názorů a priorit byly realizovány strukturované rozhovory s vybranými představiteli obyvatel obce.

Definice scénářů rozvoje

4. Na základě shromážděných dat a analýzy územních možností byly definovány a modelovány tři hypotetické rozvojové varianty. Tyto varianty byly vytvořeny interně v rámci této studie, přičemž jedna z nich se opírala o informace poskytnuté investorem IGP Včelná s.r.o.

Dopadová studie

5. Pro každou oblast byla zhodnocena současná situace a možný dopad variant rozvoje. Jedná se o oblast finančních a daňových příjmů, školství, zdravotnictví a sociálních služeb, volnočasového využití, dopravy a mobility, veřejného prostoru a života obce, podnikatelského sektoru a technické infrastruktury.

Návrhová část

6. Na základě komplexní analýzy a syntézy všech zjištění byla vypracována návrhová část studie, která zahrnuje modelování kontribucí, zhodnocení variant dalšího rozvoje a doporučení.

Manažerské shrnutí

Toto manažerské shrnutí prezentuje klíčové poznatky studie, jež byla zpracována s cílem komplexně posoudit dopady potenciálního rozvoje území obce Včelná, definovaného „Jižní tangentou“ a „Roudenskou cestou“. V reakci na zájem investora o zástavbu, studie analyzuje demografické, infrastrukturní, finanční a sociální důsledky. Za tímto účelem jsou ve studii vymezené tři hlavní rozvojové varianty, které modelují dopad různých typů a velikostí zástavby. Varianta 1 vychází z podkladů poskytnutých investorem; varianty 2 a 3 ji dále rozvíjí a modelují dopad případné výstavby bytových domů.

Analyzované varianty

Varianta	Popis varianty	Charakteristika zástavby	Výstavba bytových domů
Varianta 0	Výchozí stav	Scénář bez nové výstavby, vývoj obyvatelstva dle sociodemografické projekce.	Bez výstavby
Varianta 1	Rozvoj rodinných domů	Předpokládá pouze výstavbu v základním scénáři (retail park, dům pro seniory a zasilování parcel pro rodinné domy).	Bez výstavby bytových domů.
Varianta 2	Rozvoj rodinných domů s velkým počtem bytových domů.	Předpokládá výstavbu rodinných domů a vyššího počtu bytových jednotek.	3 scénáře dle velikosti bytových domů: • Výstavba 26 malých bytových domů (po 12 bytech) • Výstavba 16 středních bytových domů (po 24 bytech) • Výstavba 7 velkých bytových domů (po 90 bytech)
Varianta 3	Rozvoj rodinných domů s nízkým počtem bytových domů.	Předpokládá výstavbu rodinných domů s nižším počtem bytových jednotek, kompromisní varianta mezi variantami 1 a 2.	3 scénáře dle velikosti bytových domů: • Výstavba 3 malých bytových domů (po 12 bytech) • Výstavba 2 středních bytových domů (po 24 bytech) • Výstavba 1 velkého bytového domu (po 90 bytech)

Manažerské shrnutí

Analýza ukazuje, že **jakákoli forma rozvoje přinese obci Včelná značný populační nárůst, s potenciálem téměř zdvojnásobit její současný počet obyvatel.** Toto rozšíření klade **nároky na obecní infrastrukturu, především pak na výstavbu zcela nové základní školy a rozšíření mateřské školy.**

Výběr varianty má **přímý dopad na výši finančních příjmů a tím i na výslednou finanční zátěž obce.** Klíčové pro úspěšné zvládnutí rozvoje bude **realistické zhodnocení těchto dopadů a transparentní vyjednávání s investorem.** V případě výběru rozvojové varianty obec musí být připravena na investice a možnou změnu svého charakteru.

Identifikované dopady

Oblast	Dopad	Varianta 0: Bez výstavby	Varianta 1: Rozvoj rodinných domů	Varianta 2: Rozvoj RD s velkým počtem bytových domů	Varianta 3: Rozvoj RD s nízkým počtem bytových domů
Sociodemografická projekce	Vývoj počtu obyvatel obyvatel	Stagnace až mírný pokles populace.	Výrazný nárůst populace (cca o 50 % oproti stávajícímu stavu).	Nejvýraznější nárůst populace (téměř zdvojnásobení obce, nárůst o ~1 000 osob). Nejvýraznější omlazení.	Výrazný nárůst populace (cca o 50 % oproti stávajícímu stavu).
Finanční příjmy obce	Zvýšení daňových příjmů	Pozitivní saldo	Nárůst salda	Nárůst salda	Nárůst salda
Vzdělávání	Mateřská škola (MŠ)	Kapacita (140 dětí) dostačující, mírný pokles poptávky.	Nutné téměř zdvojnásobení kapacity MŠ	Nutné téměř ztrojnásobení kapacity MŠ	Nutné téměř zdvojnásobení kapacity MŠ
	Základní škola (ZŠ)	Spádová v Českých Budějovicích.	Nutnost výstavby ZŠ s kapacitou až 450 žáků	Nutnost výstavby ZŠ s kapacitou až 600 žáků.	Nutnost výstavby ZŠ s kapacitou až 500 žáků.

Manažerské shrnutí

Identifikované dopady

Oblast	Dopad	Varianta 0: Bez výstavby	Varianta 1: Rozvoj rodinných domů	Varianta 2: Rozvoj RD s velkým počtem bytových domů	Varianta 3: Rozvoj RD s nízkým počtem bytových domů
Volnočasové využití a veřejný prostor		Žádný	Vznik nových možností (koupaliště), nový veřejný prostor	Výrazné rozšíření možností (koupaliště, rozptýlené služby v parterech BD, vznik nových veřejných prostor).	Výrazné rozšíření možností (koupaliště, rozptýlené služby v parterech BD, vznik nových veřejných prostor).
Podnikatelský sektor		Žádný.	Pozitivní dopad (retail park, Alzheimer centrum)	Nejvyšší pozitivní dopad - retail park, rozptýlené služby v parterech BD, Alzheimer centrum	Pozitivní dopad (retail park, Alzheimer centrum, omezený počet služeb/obchodů v parterech).
Doprava a propojení		Žádný	Zvýšené zatížení, nutnost řešit propojení (pěší, cyklo, MHD).	Nejvyšší zatížení, nutnost řešit propojení (pěší, cyklo, MHD).	Zvýšené zatížení, nutnost řešit propojení (pěší, cyklo, MHD).
Technická infrastruktura		Stávající infrastruktura dostačující.	Síťování zajištěno investorem, navýšení ceny osvětlení a odpadového hospodářství	Síťování zajištěno investorem, navýšení ceny osvětlení a odpadového hospodářství	Síťování zajištěno investorem, navýšení ceny osvětlení a odpadového hospodářství

Důležitou součástí této dopadové studie je **odhad finanční spoluúčasti investora** na budování veřejné infrastruktury. Tento výpočet představuje pro obec Včelná podklad a relevantní argument pro efektivní vyjednávání s investorem o budoucí plánovací smlouvě, která definuje rozsah jeho spoluúčasti na nákladech spojených s nárůstem počtu obyvatel a potřebné infrastruktury.

Oblast	Dopad	Varianta 0: Bez výstavby	Varianta 1: Rozvoj rodinných domů	Varianta 2: Rozvoj RD s velkým počtem bytových domů	Varianta 3: Rozvoj RD s nízkým počtem bytových domů
Spoluúčast investora	Finanční spoluúčast investora (odhad)	Žádná	Nejnižší odhad: cca 59,2 mil. Kč.	Nejvyšší odhad: 96,6 – 122,5 mil. Kč dle typu BD	Střední odhad: 66 – 71 mil. Kč
	Finanční doplatek obce na ZŠ a VPI	Žádný	Nejvyšší: přes 145 mil. Kč.	Nejnižší: cca 82 mil. Kč (při velkých BD).	Střední: přes 132-137 mil. Kč

I. Analytická část

01

Základní informace o obci

Základní informace o obci

Obec Včelná se nachází v Jihočeském kraji, jižně od Českých Budějovic, a je součástí jejich příměstské aglomerace.

Ačkoliv svou rozlohou a počtem obyvatel patří spíše mezi menší obce, naznačuje počet čísel popisných spíše **hustější zástavbu**. Včelná tak slouží jako **atraktivní rezidenční lokalita pro obyvatele pracující v Českých Budějovicích**, přičemž si zachovává **charakter menší obce s dobrou dostupností** městské infrastruktury.



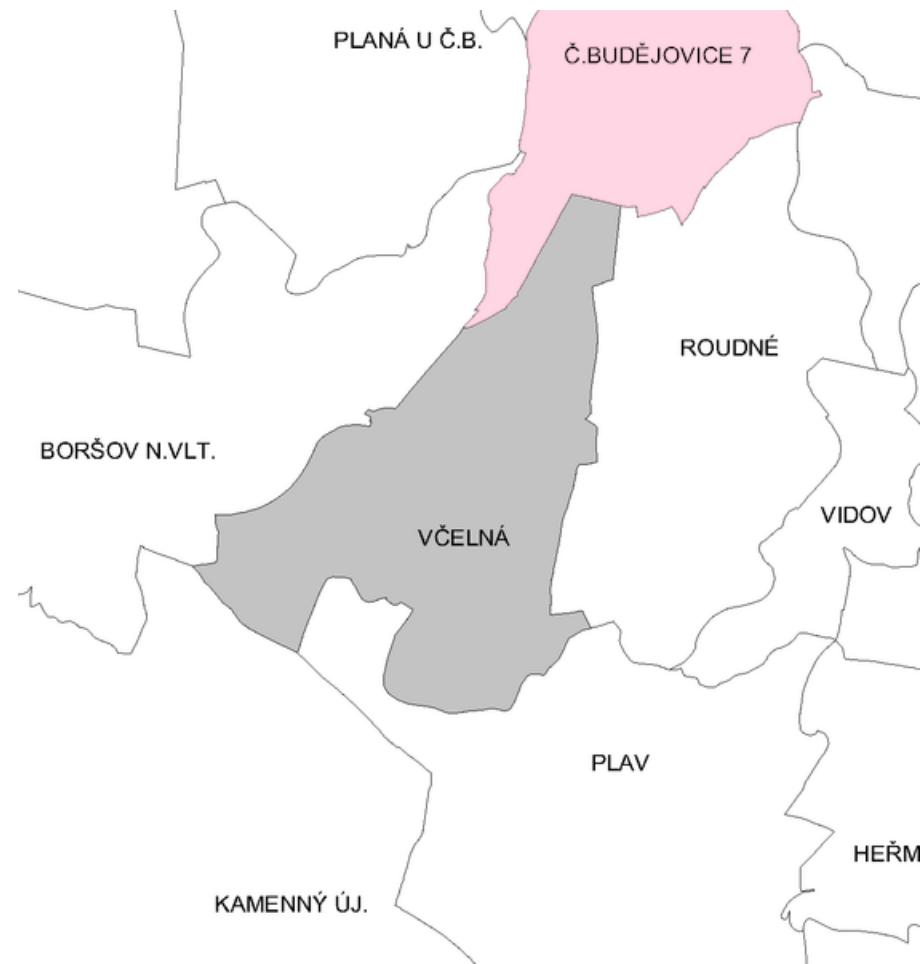
371 ha rozloha Včelné



2 271 počet obyvatel¹



788 čísel popisných

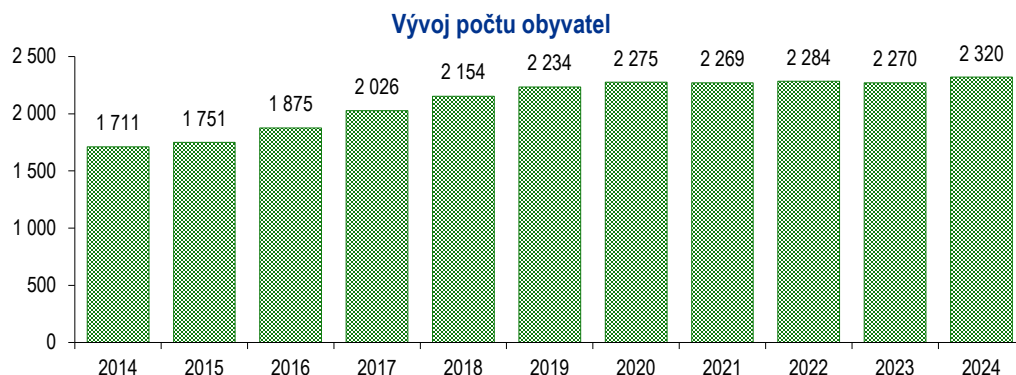


¹: Stav ke dni 1.1.2024. Zdroj dat: ČSÚ.

Obyvatelstvo

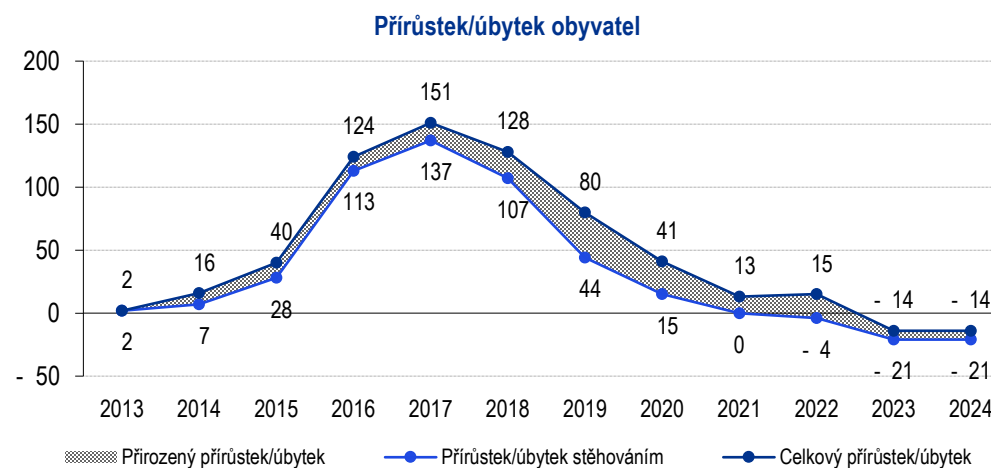
V posledních dekádách prošla obec dynamickým růstem v důsledku suburbanizace, což se odráží ve **zvyšujícím se počtu obyvatel v období rozvoje a výstavby ve Včelné**. Díky své poloze a dostupnosti je Včelná atraktivní lokalitou pro dojíždějící za prací do krajského města i pro rodiny v blízkosti urbanizovaného centra.

Mezi roky 2014-2024 se počet obyvatel Včelné zvedl o 36 %, z původních **1 711 na 2 320** - v absolutní hodnotě tedy celkem **o 609 obyvatel**.



V období let 2013 až 2020 zaznamenala obec Včelná výrazný populační růst, i díky vysoké migrační přitažlivosti. Nejvýraznější přírůstek obyvatel byl zaznamenán v letech 2016–2018, kdy se roční saldo stěhování pohybovalo mezi +107 a +137 osobami, což vedlo k celkovému nárůstu až o 151 obyvatel ročně.

Od roku 2021 však došlo k výraznému zpomalení růstu a následnému obratu. Zatímco přirozený přírůstek zůstal mírně kladný, migrační saldo začalo být negativní – od roku 2022 se více lidí z Včelné vystěhovalo, než přistěhovalo. V letech 2023 a 2024 činil celkový úbytek -14 obyvatel ročně.



Tento vývoj naznačuje změnu trendu, kdy po letech silného růstu přichází období stagnace až poklesu, což může odrážet například omezenou dostupnost bydlení, nasycený trh, nebo změnu migrační atraktivity obce. Pro další plánování rozvoje obce je proto vhodné věnovat pozornost podmínkám pro nové rezidenty i kvalitě života stávajících obyvatel.

Zdroj dat: ČSÚ.

Obyvatelstvo

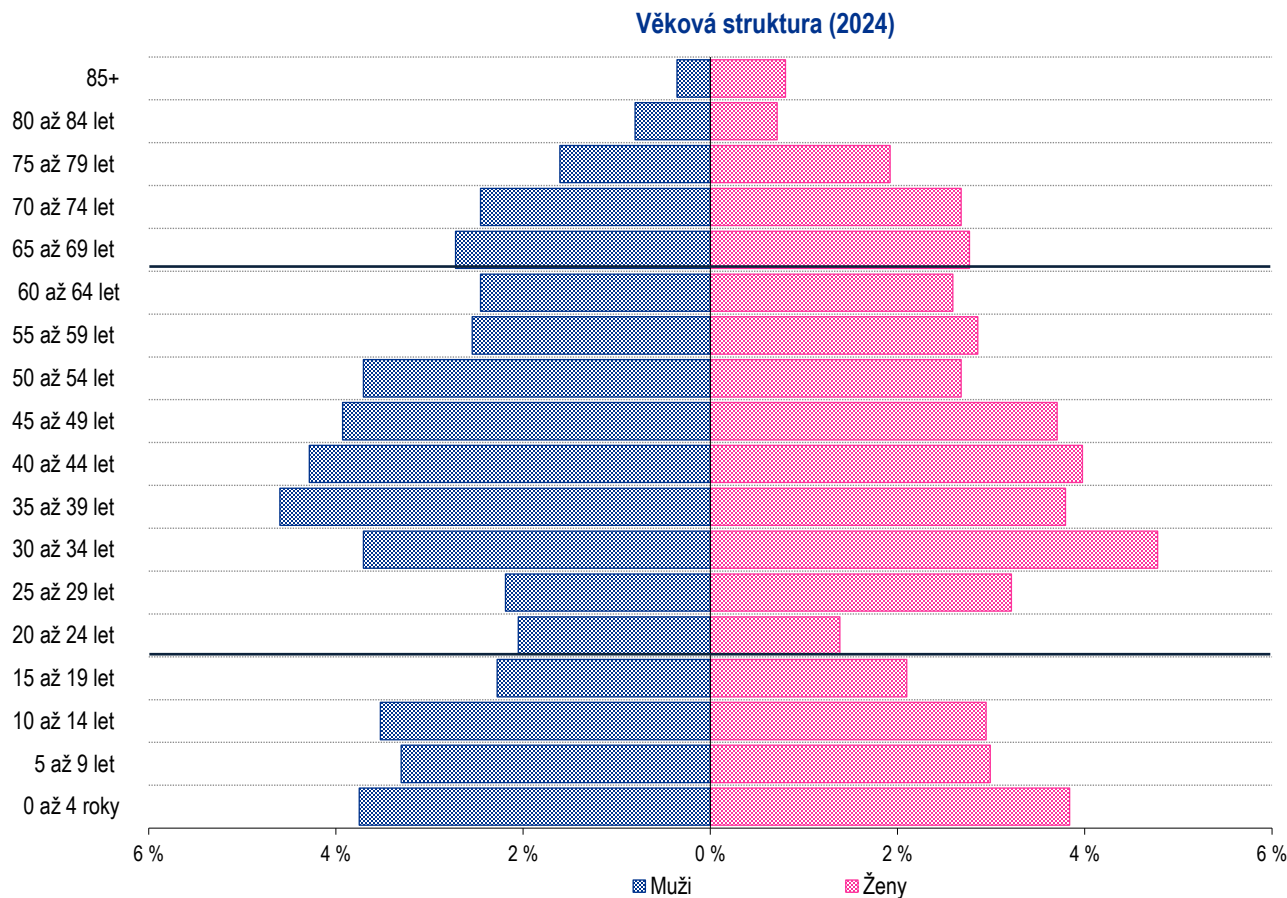
Obec Včelná vykazuje nižší průměrný věk obyvatel (40,2) než je národní průměr (42,7). To signalizuje mladší demografickou strukturu ve srovnání s ostatními regiony ČR.

Podíl dětí ve věku 0-14 let tvoří 20 %, což naznačuje, že se v obci usadilo více mladších rodin.

Největší podíl obyvatel tvoří osoby ve věku 15-64 let, což je 63 % obyvatel (1 407 obyvatel). Tento podíl ukazuje na **silnou ekonomicky aktivní populaci** která je klíčová pro rozvoj obce.

Věková skupina 65+ tvoří 17 % obyvatel (377 osob), což je podíl pod celorepublikovým průměrem.

Mladší věková struktura může ovlivnit poptávku po vzdělávacích a volnočasových aktivitách, stejně jako na potřebu rozvoje infrastruktury zaměřené na rodiny s dětmi.



Zdroj dat: ČSÚ.

02

Vyhodnocení dotazníkového šetření

Dotazníkové šetření

V březnu 2025 bylo mezi obyvateli obce Včelná realizováno dotazníkové šetření, které se týkalo zhodnocení současného stavu obce a jeho plánovaného rozvoje. Cílem dotazníku bylo zjistit aktuální naladění obyvatel obce, jejich pohled na plánovaný rozvoj a zjistit jejich potřeby v oblasti občanské vybavenosti, služeb a infrastruktury. Hlavními tématy dotazníkového šetření bylo:



Jak se vám v obci žije – celkový dojem ze života ve Včelné



Kde vidíte přednosti obce



Kde vidíte problémy obce



Jak si přejete obci do budoucna směřovat

Dotazník byl k vyplnění dostupný na webových stránkách obce, a také v papírové formě na obecním úřadě. Do dotazníkového šetření se zapojilo celkem 183 respondentů, odpovídali zde především dlouholetí obyvatelé obce (92 %) a ti, kteří se do obce nastěhovali v nedávné době (do 2 let) – 4 %. V obou případech se jednalo jak o obyvatele Včelné z oblasti „nad tratí“ (53 %), tak „pod tratí“ (42 %). V dotazníku odpovídali tazatelé starší 15 let ve všech věkových kategoriích, nejsilnější kategorií byla skupina 36-50 let (40 %) a socioekonomický status zaměstnanec (60 %). Vzděláním převažovali respondenti s vysokou školou a VOŠ (59 %), následovali středoškolsky vzdělaní s maturitou (30 %).

Obyvatelé Včelné jsou obecně spokojeni se životem ve své obci, oceňují dostupnost a kvalitu mateřské školy, kulturního vyžití a prostor pro volnočasové aktivity. Z výsledků dotazníkového šetření vyplynula nespokojenost s dostupností základní školy, zdravotní péčí a sociálních služeb. Výstavbu těchto institucí společně s obchodem by obyvatelé ocenili v rámci diskutovaného rozvoje. Obavy obyvatel se týkají zejména zastavění zelených ploch a zhoršení dopravní situace a hluku, přístup k plánovanému rozvoji je však spíše pozitivní, občané vyzdvihují pozitivní ekonomické dopady a zvýšení kvality života v obci.

Obyvatelé Včelné jsou spokojeni s životem ve své obci

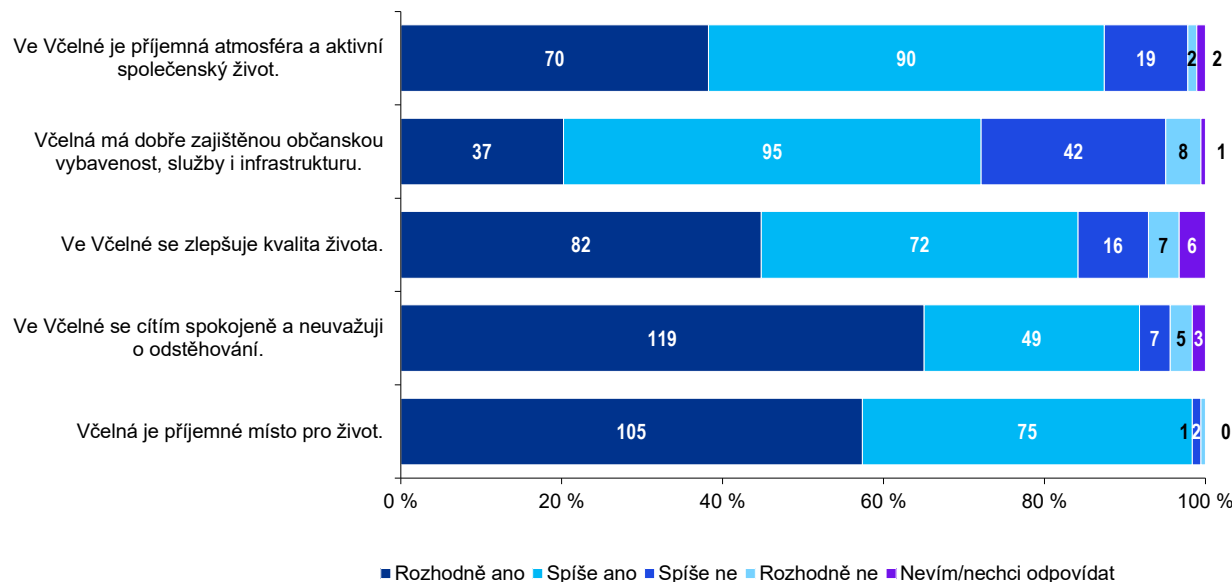
Pro 98 % je obec Včelná příjemné místo pro život, celých 92 % obyvatel je celkově spokojeno s životem v obci a neuvažuje o odstěhování. S kvalitním zajištěním občanské vybavenosti souhlasí 72 % z nich.

Dotazník v úvodu zjišťoval náladu občanů a jejich spokojenost s životem v obci. U všech výroků převažovaly pozitivní odpovědi.

V otevřených komentářích hodnotili obyvatelé svou obec různými způsoby:

- **Pozitiva:** Postupné zlepšování občanské vybavenosti díky aktivnímu vedení obce (rekonstrukce budov, nové střediska). Využívání přírody a venkovského charakteru obce (naučné stezky, lavičky, přístup k lesu). Výborná dopravní dostupnost, skvělá poloha obce.
- **Negativa:** Nedostatek některých služeb (bankomaty, lékař, kvalitní restaurace, obchod s potravinami). Problémy s parkováním a nedostatečným osvětlením ulic. Rychlý rozvoj, který zhoršuje kvalitu života (zástavba, hluk, ztráta zelených ploch).
- **Doporučení:** Potřeba vybudování základní školy a další prvky občanské vybavenosti. Zajištění větší podpory pro seniory a zlepšení bezpečnosti v ulicích (rychlostní limity, chodníky). Zlepšení informovanosti o místních akcích a aktivitách pro děti.

1. Do jaké míry souhlasíte s následujícími tvrzeními?



Hodnocení občanské vybavenosti v obci

Z občanské vybavenosti byla nejlépe hodnocena mateřská škola, dostupnost volnočasových aktivit, kulturní vyžití v obci a také veřejná doprava. Nejhorší známky získaly sociální služby, lékařská péče a základní škola.

Další zmiňované oblasti:

1. Svoz odpadu: Obyvatelé by ocenili častější svoz odpadu, zejména směsného a BIO odpadu, a lepší systém třídění (více kontejnerů na plasty).

2. Doprava a parkování: Nedostatečné MHD v některých časech, špatné parkování a problém s cyklostezkami.

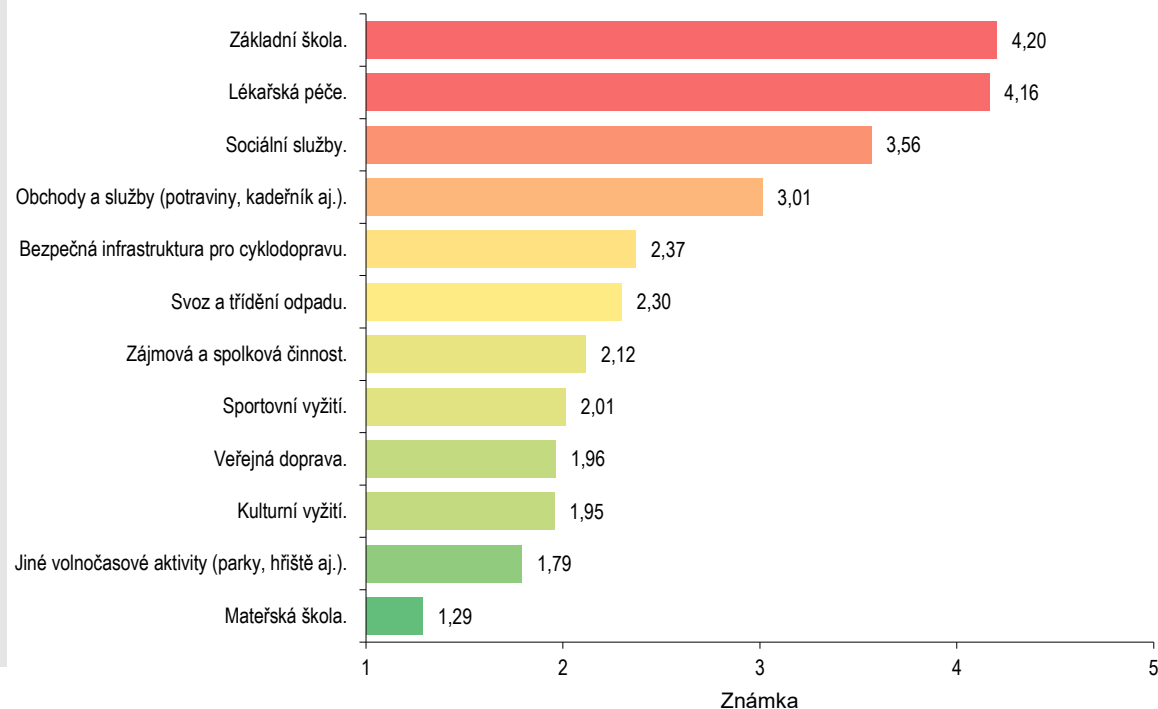
3. Občanská vybavenost: V obci chybí obchody (supermarkety), služby (lékaři, kadeřnictví), kavárny a restaurace.

4. Kultura a volnočasové aktivity: Potřeba více kulturních a sportovních aktivit, včetně prostoru pro děti a kavárny, chybějící psí park

5. Infrastruktura a údržba: Výmoly na cestách, nedostatečná údržba zelených ploch.

6. Bezpečnost: Požadavek na radar pro měření rychlosti.

2. U následujících oblastí veřejných služeb prosím ohodnoťte, jak vnímáte jejich dostupnost. (známkuje jako ve škole 1 – nejlepší, 5 – nejhorší)



Problémové oblasti Včelné – ZŠ, lékař i sociální služby

Problémy v obci úzce souvisí s nedostatečnou občanskou vybaveností a absencí základní školy, zdravotnického zařízení a poskytovatele sociálních služeb. Nejbližší jsou tyto služby dostupné v Českých Budějovicích.

Místní občané vnímají jako závažný problém **nedostatečnou dostupnost vzdělání**, která by se dle 104 dotázaných měla řešit; podle 78 z nich dokonce prioritně). Důležité je v obci řešit také **dostupnost zdravotní péče** (98 respondentů), **sociálních služeb** (63 respondentů) a **dostupnost bydlení** (48 respondentů).

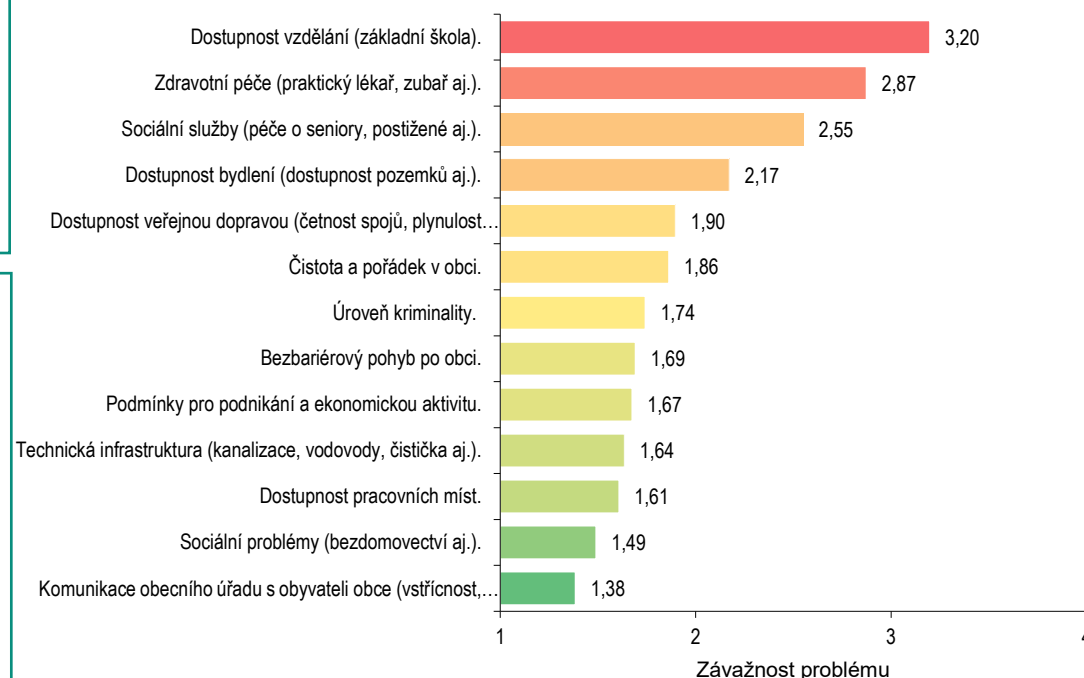
Obyvatelé obce naopak vyzdvihují **komunikaci obecního úřadu**, kterou nevnímá jako problém ani do budoucna 132 dotázaných. Pozitivně je také hodnocena **absence sociálních problémů** (bezdomovectví aj.) nebo **dostupnost pracovních míst** či **technická infrastruktura**.

Obyvatelé obce upozorňují na několik klíčových problémů. Mezi nimi dominuje:

- **nedostatečná infrastruktura pro bezbariérový pohyb, chybějící chodníky a nájezdy pro kočárky a invalidní vozíky**
- **nedostupnost ZŠ ve spojitosti s přetíženými školními spoji**
- **psí exkrementy** na veřejných prostranstvích, **potulné kočky** a **problémy s parkováním v úzkých ulicích**
- **staré vodovodní a kanalizační řady**

Obyvatelé oceňují **komunikaci obce** a **snahy o udržování pořádku**, ale volají po **důslednější kontrole hlučných činností a nočního klidu**.

3. U každé z následujících oblastí uveďte, jak velký problém vnímáte v souvislosti s obcí Včelná. Pro každou oblast vyberte jednu možnost.

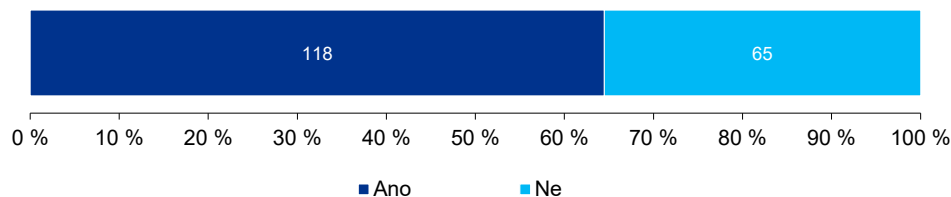


Plánovaný rozvoj území za Jižní tangentou

Hlavním diskutovaným tématem byl uvažovaný rozvoj území mezi Roudenskou cestou, Jižní tangentou a železniční tratí. Respondenti odpovídali na otázky, zda mají o uvažované výstavbě povědomí a jaké pocity v nich výstavba vyvolává.

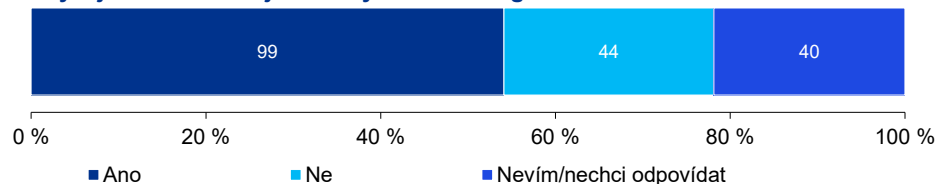
64 % dotazovaných již slyšelo o uvažovaném rozvoji

4. Slyšel/a jste již o plánovém rozvoji Včelné v této lokalitě za Jižní tangentou?



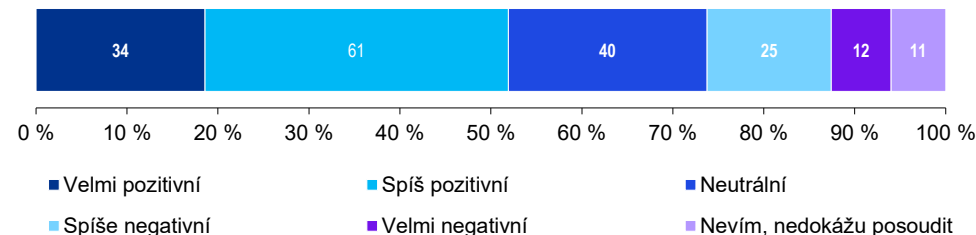
54 % dotazovaných by mělo zájem zapojit se do rozhodovacího procesu rozvoje

11. Měli byste zájem se více zapojit do rozhodovacího procesu týkajícího se rozvoje lokality za Jižní tangentou?



52 % dotazovaných vnímá uvažovanou výstavbu pozitivně, velmi negativně se k rozvoji staví pouze 6 % obyvatel

5. Bez ohledu na to, zda jste o rozvoji lokality za Jižní tangentou slyšel/a, jaký pocit ve Vás tato informace vyvolává?



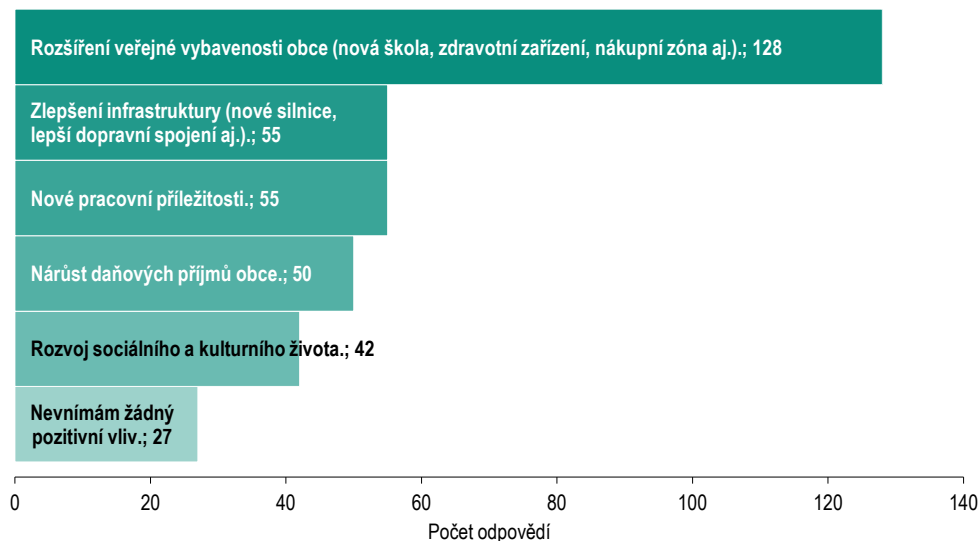
Pozitiva x negativa plánovaného rozvoje



Potenciál a příležitosti

Pro **70 %** dotazovaných je jednou z pozitivních vlastností uvažované výstavby právě potenciální **rozšíření veřejné vybavenosti**. **30 %** vnímá pozitivně také **zlepšení infrastruktury a nové pracovní příležitosti**.

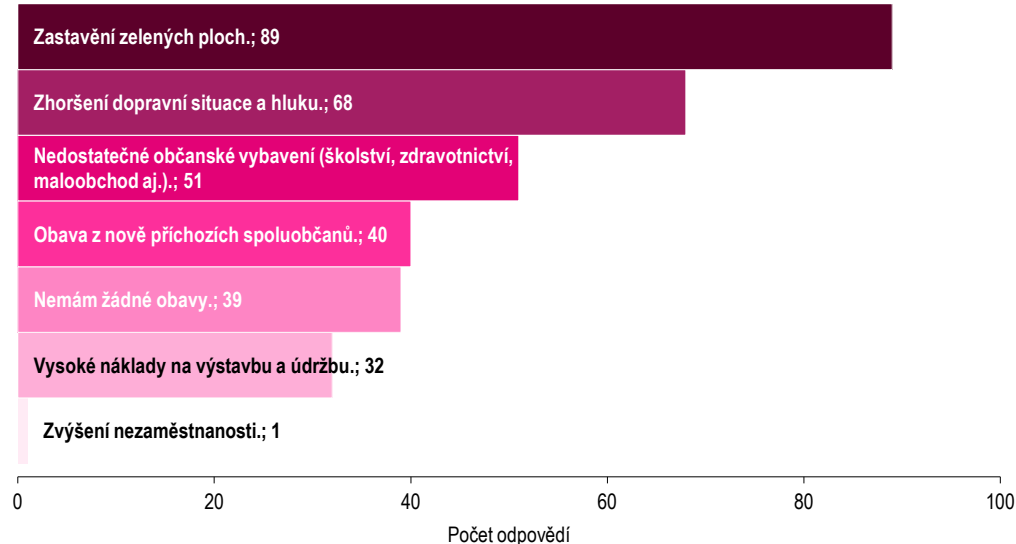
6. Co vnímáte jako pozitivní v souvislosti s uvažovaným rozvojem v lokalitě za Jižní tangentou? Vyberte jednu nebo více odpovědí.



Obavy

48 % dotázaných se obává **zastavění zelených ploch** obce, 37 % se bojí **zhoršení dopravní situace**. Obyvatelé dále uváděli obavy, že se obec změní a **ztratí venkovský duch a tradice**.

7. Jaké jsou důvody Vašich případných obav plynoucích z uvažovaného rozvoje v lokalitě za Jižní tangentou? Vyberte jednu nebo více odpovědí.



Jak by měl rozvoj území vypadat?

Pro obyvatele Včelné je zásadní obec rozšířit o zdravotní zařízení s lékaři, základní školu a obchod. Nejméně žádaným se stalo nové kulturní zařízení, které se již ve stávající zástavbě obce nachází a v minulých letech bylo rekonstruováno.

Co by nemělo chybět?

Jako nejžádanější se aktuálně dle odpovědí jeví nové **zdravotnické zařízení**, které získalo 134 hlasů. Dále by obyvatelé obce uvítali již několikrát zmiňovanou **základní školu** (133 hlasů) a nový **obchod** (130 hlasů).

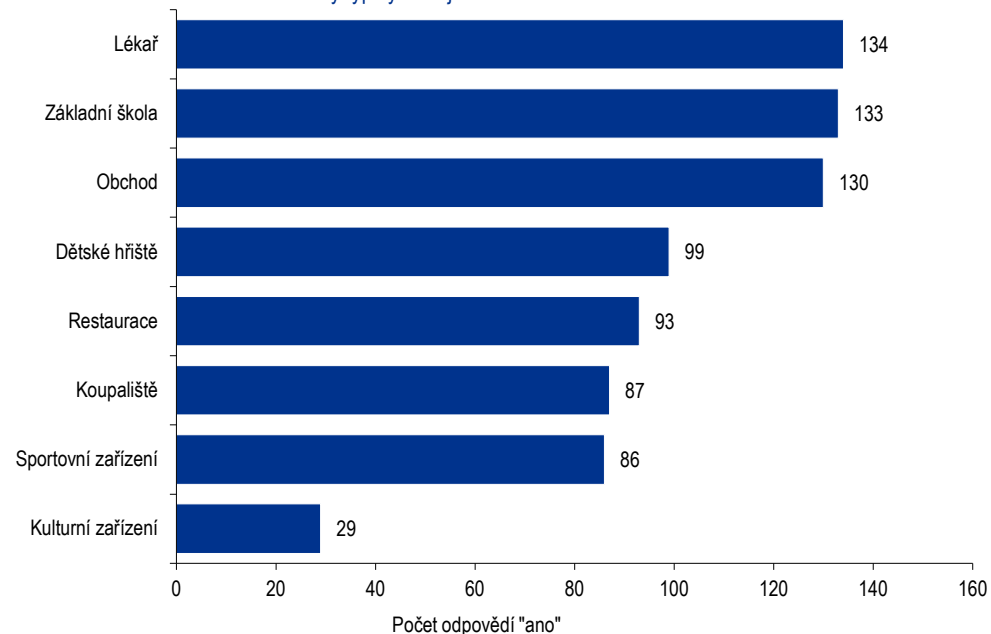
Bez čeho se obec obejde?

Nejméně hlasů získalo nové **kulturní zařízení** (29 hlasů), které již v obci je a v nedávných letech bylo rekonstruováno. S větším bodovým odstupem je poté výstavba **sportovního zařízení** (86 hlasů) a **koupaliště** (87 hlasů).

Jaké jsou další požadavky obyvatel?

Občané doplňují, že by v nové části obce uvítali další prvky občanské vybavenosti – **bankomat**, který v obci žádný není, **park**, **drobné služby** (zámečník apod.) nebo **lékárnu**.

8. Jaký typ občanské vybavenosti Včelné by měl v lokalitě za Jižní tangentou vzniknout? Pro každý typ vyberte jednu možnost.



Jaké bude mít rozvoj dopady na obec?

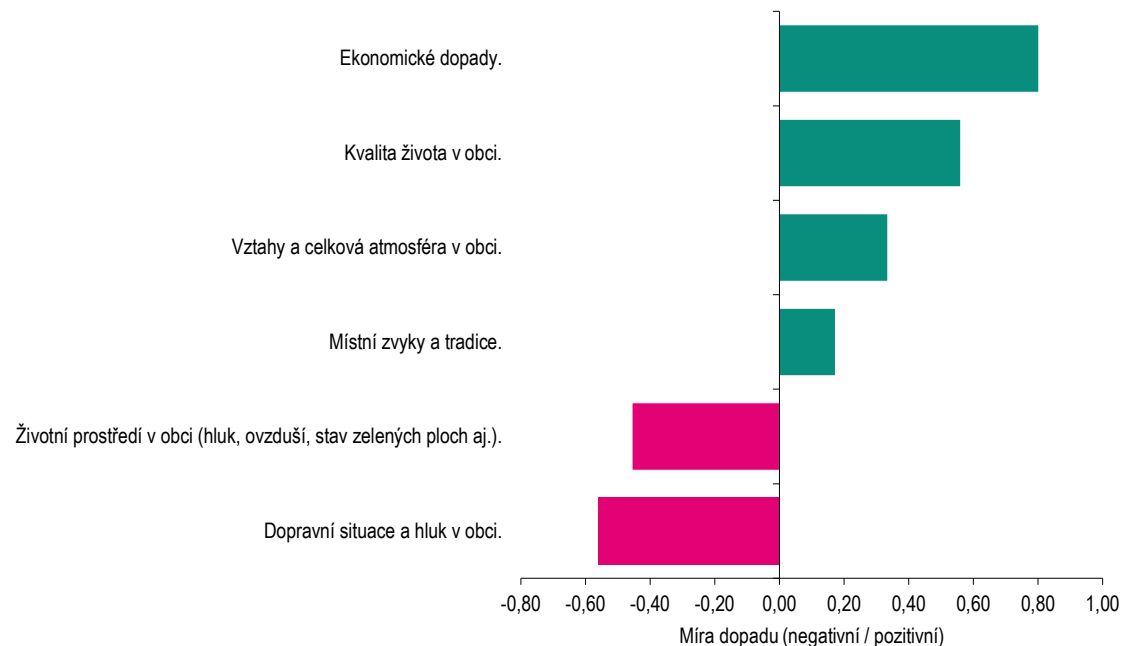
Nejvíce se místní obávají zhoršení dopravní situace, hluku a životního prostředí, které souvisí se zastavěním zelených ploch a zvýšení počtu obyvatel. Naopak pozitivně občané nahlíží na finanční dopady pro obec, zlepšení kvality života, která souvisí zejména se zlepšením veřejné vybavenosti, a dále i zlepšení celkových vztahů v obci a místní atmosféry.

Jak může obec přispět k lepšímu vnímání rozvoje?

Obec může přispět k lepšímu vnímání rozvoje několika klíčovými kroky:

1. **Otevřená komunikace a informovanost** – pravidelně informovat občany o plánech a umožnit jim vyjádřit názory na veřejných setkáních.
2. **Rozvoj občanské vybavenosti** – prioritně vybudovat základní školu, obchodní centrum a lékařské služby pro zajištění kvalitního života.
3. **Zelené plochy a ekologie** – vysadit stromy, zakládat parky a udržet zemědělskou půdu pro zachování venkovského charakteru.
4. **Doprava a infrastruktura** – zlepšit dopravní obslužnost, postavit protihlukové stěny a zajistit bezpečné cyklostezky.
5. **Zohlednění názorů obyvatel** – zohlednit obavy občanů ohledně zahušťování zástavby a dopadu na každodenní život.
6. **Kontrolovaná výstavba** – rozvoj plánovat postupně a s ohledem na kapacity obce, aby nedošlo k přetížení infrastruktury.

9. Jaký dopad podle Vás bude mít rozvoj lokality za Jižní tangentou na každou z následujících oblastí? Pro každý typ vyberte jednu možnost.



03

Vyhodnocení strukturovaných rozhovorů

Vyhodnocení strukturovaných rozhovorů

V rámci dopadové studie rozvoje obce Včelná bylo v průběhu dubna a května 2025 uskutečněna série strukturovaných rozhovorů s klíčovými aktéry veřejného života, kteří byli nominováni zastupiteli obce. Vybraní respondenti představují rozmanité spektrum místních obyvatel s různými rolemi – od zaměstnanců obecního úřadu, přes aktivní občany, zástupce kulturních a sociálních institucí, až po dlouhodobé obyvatele obce.



10 respondentů



duben a květen 2025



30-60 minut délka rozhovoru



MS Teams, telefonicky

Sběr dat probíhal v období od poloviny dubna do konce května 2025. Rozhovory byly vedeny na základě předem definovaného rámce, zaměřeného na vnímání současného stavu obce, očekávání a obav spojených s plánovaným rozvojem lokality vymezené „Jižní tangentou“ a „Roudenskou cestou“.

Hlavní závěry rozhovorů

Většina respondentů hodnotí Včelnou jako **příjemné, postupně se rozvíjející místo s aktivním komunitním životem, kvalitní občanskou vybaveností** (zejména knihovna, kulturní dům, školka) a **dobrou dostupností veřejné dopravy**. Nové stavební projekty jsou vnímány obecně pozitivně jako šance pro příchod nových obyvatel a oživení obce.

Hlavní zmiňované témata:

- 1 ZŠ jako klíčový chybějící prvek:** Respondenti uvádí chybějící základní školu jako dlouhodobý problém. Děti musí dojíždět do okolních obcí, což je logisticky i kapacitně problematické, vzniká nežádoucí „**zápisový turismus**“. Většina souhlasí, že nová škola je potřeba, i když ne vždy panuje shoda na jejím ideálním umístění.
- 2 Oddělení „horní“ a „dolní“ Včelné:** Respondenti poukazují na **rozdělení mezi starousedlíky a nově příchozími**, kteří mají jiný způsob života a méně komunitní přístup. Obyvatelé mají tendenci setrvávat „ve své části“, komunitní život je segmentovaný a nová výstavba bude přispívat k další fragmentaci obce.
- 3 Obavy z dopadů další výstavby:** Respondenti vnímají rozvoj rozporuplně – obávají se přelidnění, úbytku zeleně a slabé infrastruktury. Růst obce podle nich dává smysl jen při současném posílení služeb a vybavenosti. Zmiňována je chybějící prodejna v horní části Včelné, což komplikuje nákupy zvláště seniorům, kteří zde z větší části žijí.
- 4 Význam komunitních akcí a spolků:** Pozitivně jsou hodnoceny aktivity místních spolků, kulturní akce a investice do komunitního života (např. spolek Včelňáci). Tyto iniciativy jsou klíčem k udržení soudržnosti a místní identity.

Rozdílné názory a rizika

ZŠ ano, ale kde?

Zatímco většina respondentů uznává potřebu školy, neshodují se na její poloze. Někteří prosazují **novou lokalitu** (za tangentou), jiní považují za vhodnější **oblast u „Čtyř chalup“** či **rozšíření okolních škol**. Zde by se nejprve musela vyřešit historická roztržnost ve vlastnické struktuře pozemků.

Význam občanské vybavenosti

Pro některé (zejména mladší rodiny) je důležitá **dostupnost služeb v obci** (lékař, obchod, lékárna). Jiní (zejména starší či aktivnější) považují **nižší vybavenost** jako **daň za klidnější vesnický charakter obce** a využívají raději služby v ČB.

Vnímání developerů a procesu komunikace

Někteří aktéři jsou **kritičtí k roli investora a netransparentnosti procesu územního plánování**. Obávají se, že bude rozvoj veden stejně, jako v minulosti - nejasné stanovení podmínek ve smlouvách, zklamání místních. Jiní jsou smířlivější a považují změny za **nevyhnutelný důsledek tlaku na bydlení a růst obce**.

Doporučení na základě rozhovorů



Zajistit veřejné **participativní plánování** (např. u projektu školy, nové výstavby) – nejen informování, ale i zapojování. Komunikovat veřejně přínosy a dopady výstavby pro stávající část obyvatel kvůli **předcházení předsudků**, které se obcí nesou.



Strategická lokalizace veřejných služeb napříč obcí, vhodné umístění školy, obchodu nebo zdravotního zařízení by mělo vycházet z dostupnosti pro různé části obce – **rozvoj by neměl prohlubovat polaritu** „horní“ a „dolní“ Včelné. Měla by se podporovat komunitní místa pro setkávání.



Nastavit **pravidla pro novou výstavbu** tak, aby respektovala charakter obce (např. architektonické standardy, sociální mix, komunitní prvky).

04

Vyhodnocení pocitové mapy

Pocitová mapa

Obyvatelé Včelné se měli možnost v průběhu března 2025 zapojit do pocitové mapy, která měla za úkol sesbírat podněty, jak obyvatelé obce vnímají jednotlivá místa, a jak se v nich cítí. V pocitové mapě bylo připraveno 5 základních otázek:



Místo, kde se cítíte příjemně, trávíte zde rádi volný čas



Místo, kde se necítíte dobře



Místo, které byste chtěli rozvíjet nebo zřídit prvek občanské vybavenosti



Místo, které považujete za centrum obce



Místo, které vnímáte jako zanedbané nebo znečištěné

Účastník mohl u každé z otázek vybrat libovolné množství prvků, počet nebyl omezený. U každého z prvků bylo možné dopsat libovolný komentář.

V průběhu jednoho měsíce se zúčastnilo 93 respondentů a označili celkem 625 prvků.

Místo, kde se cítíte příjemně, trávíte zde rádi volný čas

Ve Včelné se nachází mnoho míst, kde se obyvatelé cítí příjemně. Mezi oblíbené lokality patří především **místní les**, který je oblíbeným místem pro procházky, sportovní aktivity a houbaření. Nejvíce navštěvovaným a vybarveným prostorem je **dětské hřiště** na rohu ulic Dlouhá a Sokolovského; dětská hřiště byla obecně často zmiňována jako místa, která mají význam pro místní komunitu.

Obyvatelé si chválí zejména:

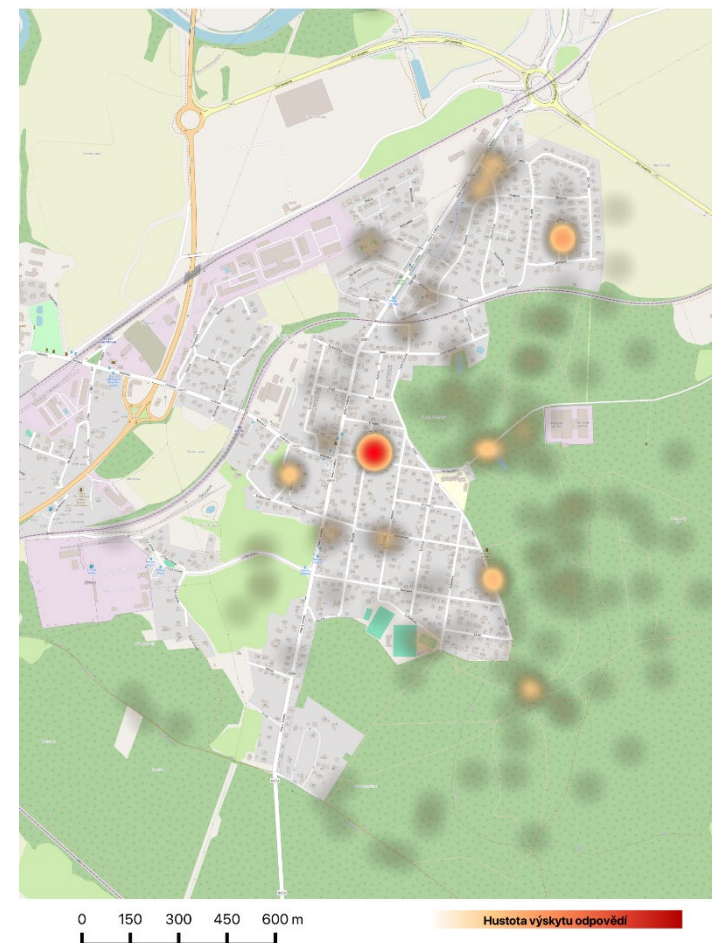
Les a přírodu – nejčastěji zmiňované místo, oblíbené pro procházky, relax, sport, houbaření čas s dětmi. Častý důraz na klid a přirozenost.

Dětská hřiště – velmi oblíbená, lidé je často navštěvují s dětmi. Oceňují nová a moderní hřiště, zároveň volají po dalším zázemí a úpravách.

Cyklostezky a stezky – chváleny pro bezpečnost, šířku a vhodnost pro děti i sport.

Parky a veřejné prostory – slouží pro setkávání, hry i relaxaci.

Občanskou vybavenost – úřad, knihovna, kulturní dům i restaurace zmiňovány jako místa příjemného pobytu.



Místo, kde se necítíte dobře

Jako nejméně oblíbené místo bylo označováno křížení ulic 5. května a Nádražní, kde se nachází restaurace U Kaštanu, a to kvůli **vysoké rychlosti aut, nebezpečnému přecházení**, ale také kvůli **špatné kvalitě restaurace**. Problémy se pojí ale s celou hlavní ulicí a jejím okolím, **chybí přechody, chodník pro pěší**, občané si stěžují na **nedostatek parkovacích ploch a hluk**.

Obyvatelům se nelíbí:

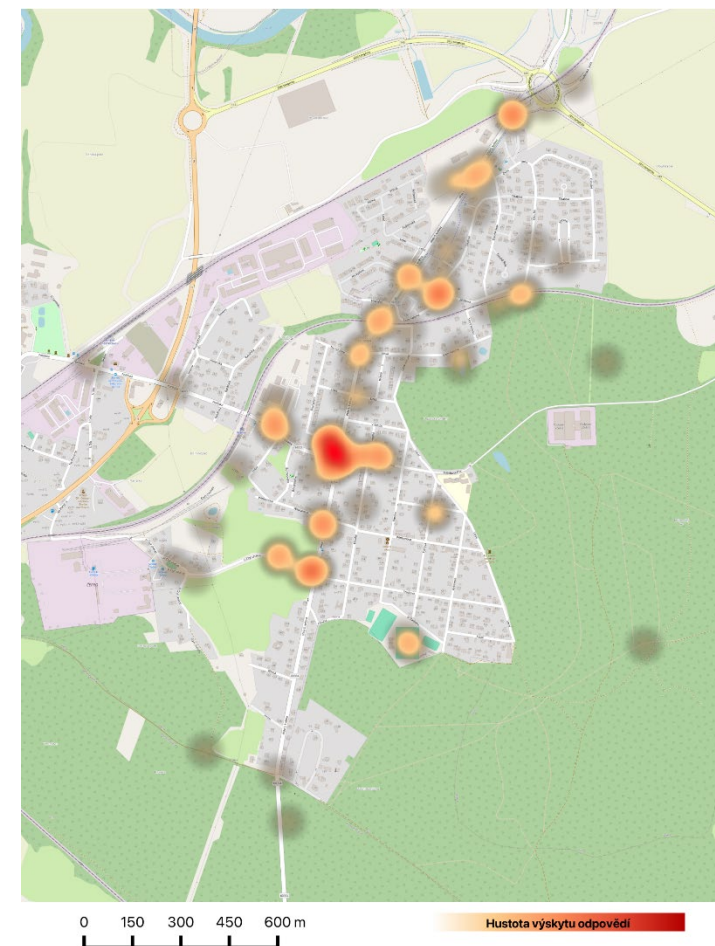
Dopravní nebezpečí – vysoká rychlost aut, chybějící přechody, úzké ulice, špatně přehledné křižovatky, nebezpečný kruhový objezd.

Chybějící infrastruktura – chodníky, osvětlení, průchody; problémy s přístupem ke školce, na zastávky i do lesa.

Zanedbaná veřejná místa – neudržovaná hřiště, sportoviště, zarostlé pěšiny, skládky, prašná parkoviště.

Nepořádek a hluk – odpadky, hlučný provoz, zdevastované cesty po těžbě, problémové domy.

Nedostatečné služby – nekvalitní obchod, špatná restaurace, málo stínu a vybavení pro malé děti.



Místo, které byste chtěli rozvíjet nebo zřídit prvek občanské vybavenosti

Nejčastěji označovaným místem pro rozvoj byl prostor za obecním úřadem Včelné, kde by místní rádi viděli **nový park nebo jiný komunitní prostor**, kde by měli možnost se setkávat. Často označované bylo také prostranství před restaurací U Kaštanu, které by bylo třeba revitalizovat. Další podněty v obci se týkaly zejména **zřízení lavičky, odpadkového koše nebo veřejného osvětlení** (např. lokalita U Čtyř chalup nebo Dlouhé Role). Rozvoj za Jižní tangentou by ocenili 4 respondenti.

Obyvatelé by v obci rádi zřídili:

Lavičky a posezení – velmi časté přání napříč lokalitami, zejména pro seniory a rodiče s dětmi.

Dětská hřiště a herní prvky – nová i vylepšení stávajících (např. stínění, pískoviště, bezpečné vybavení).

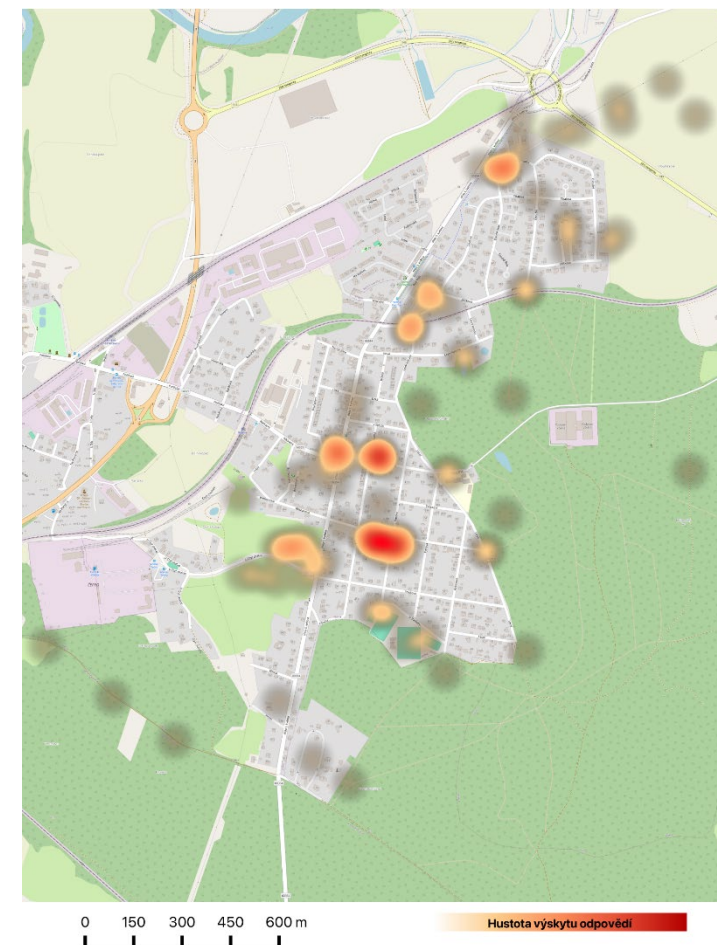
Chodníky a přechody – zajištění bezpečného pohybu, hlavně k MŠ, zastávkám a do lesa.

Cyklostezky a pěší propojení – důraz na bezpečné a oddělené trasy mimo silnice.

Zázemí a služby – toalety, občerstvení, pítka, zastínění, komunitní prostor, kulturní vyžití.

Veřejný prostor – revitalizace parků, parčíků, sportovišť a vytvoření "centra obce".

Obchody a škola – časté zmínky o potřebě větší prodejny potravin, případně základní školy.



Místo, které považujete za centrum obce

Centra obce jsou dle odpovědí respondentů vnímána dvě. Hlavním centrem je považován prostor v **okolí Obecního Úřadu Včelné**. Druhým centrem je vnímáno **prostranství před restaurací U Kaštanu** (křižovatka ul. 5. května a Nádražní). Obyvatelé často zmiňují, že **skutečné centrum obce chybí nebo že jde jen o provizorní prostor bez identity**.

Obyvatelé k centru obce dále uvedli:

Primární centrum:

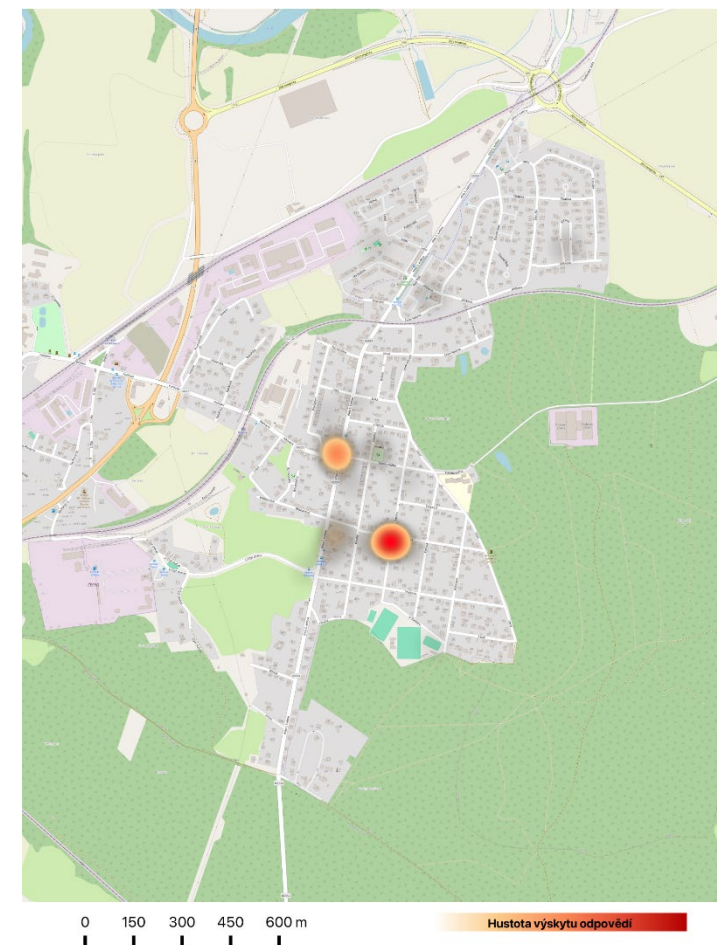
Obecní úřad a plánovaný park v jeho okolí – místo s potenciálem stát se skutečným centrem obce, zvláště díky plánovanému rozvoji.

Druhá silná lokalita:

Prostor u hospody U Kaštanu, zastávek MHD a parkoviště v okolí – i přes svou podobu (jako parkoviště) je lidmi vnímáno jako hlavní bod setkávání.

Další zmínky:

Kulturní dům – jako prostor pro akce a sousedská setkání, ale méně častý než výše uvedené.



Místo, které vnímáte jako zanedbané nebo znečištěné

Nejvíce zanedbaným a znečištěným místem v obci bylo označeno **okolí restaurace U Kaštanu**. Často označované bylo také **okolí obchodu Flop** nebo **dražní domek**. Obyvatelé obce si stěžují také na **rybník v ul. Lesní kolonie**, **opuštěné domy** s nepořádkem na pozemcích nebo **zanesenou stoku** v jižní části obce.

Obyvatelé nejsou spokojeni z důvodu:

Psí exkrementy po celé obci – opakovaný problém (okolí Flopu, MŠ, cvičební prvky, louky), i přes dostupnost košů. Obyvatelé volají po větší osvětě nebo kontrolách.

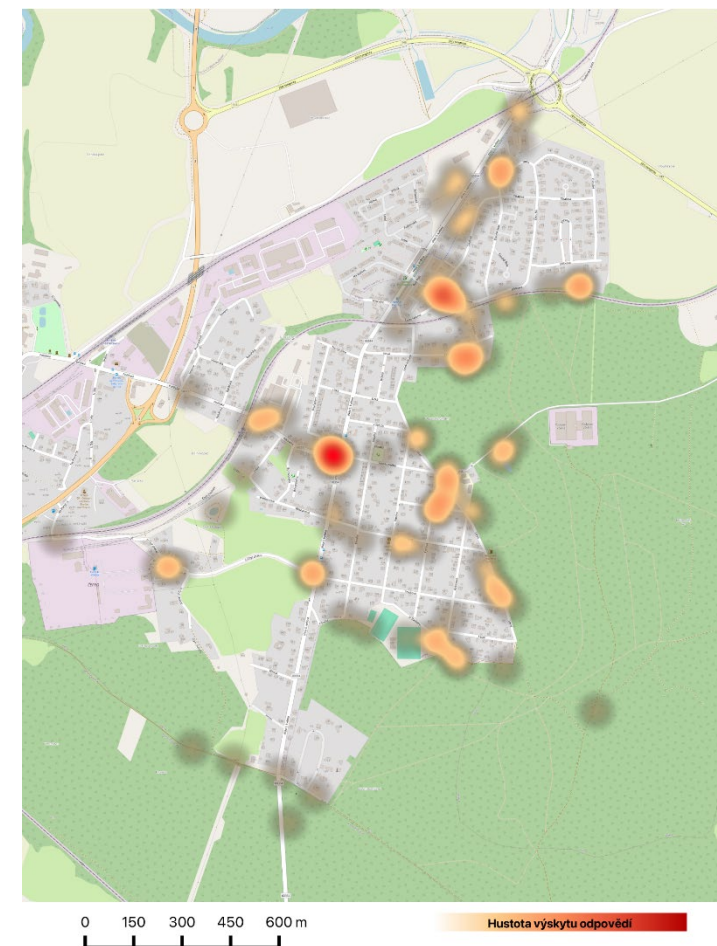
Odpadky a přeplněné kontejnery – výskyt zejména u Flopu, kolem popelnic, na dětských hřištích a u sběrných míst.

Zanedbané veřejné prostory a stavby – např. okolí U Kaštanu, dražní domek, ruina čp. 33, starý rybník, okolí Flopu, bývalé sklady, požární nádrž.

Znečištění po zimní údržbě – prach, kamínky a nepořádek na ulicích po celé obci.

Nedostatečná údržba infrastruktury – kanály, stoky, rozježděné cesty, neudržovaná zeleň, zastaralé hřiště a sportoviště.

Doprava a hluk – problémová místa s nadměrnou dopravou, rychlou jízdou a hlukem, včetně nebezpečných přechodů.



05

Sociodemografická projekce

Metodologie sociodemografické projekce

Projekce zohledňuje několik proměnných. Jednak do ní vstupuje **trend vývoje počtu obyvatel (a jednotlivých věkových skupin) v obci Včelná¹** za posledních 24 let, přičemž vývoj posledních let má ve výpočtu větší váhu než vývoj z počátku tisíciletí. Za druhé do ní vstupují **projekce ČSÚ pro Jihočeský kraj z roku 2024²** a **nejnovější projekce pro celou ČR z roku 2023³**.

1. Vývoj počtu obyvatel ve Včelné mezi lety 1999–2023

Celkový výpočet projekce daného území reflektuje trend vývoje celkového počtu obyvatel daného území za posledních 24 let, přičemž čím novější data, tím mají vyšší váhu v celkovém výpočtu.

Do celkového výpočtu tato proměnná vstupuje pomocí koeficientu x .

- a** Hrubá míra celkového přírůstu obyvatel za posledních 6 let (2018–2023)
- b** Hrubá míra celkového přírůstu obyvatel za posledních 12 let (2012–2023)
- c** Hrubá míra celkového přírůstu obyvatel za posledních 18 let (2006–2023)
- d** Hrubá míra celkového přírůstu obyvatel za posledních 24 let (2000–2023)

$$x = \frac{(a + b + c + d)}{4}$$

2. Projekce obyvatelstva v krajích ČR do roku 2080

Celkový výpočet je dále ovlivněn **projektovaným vývojem ve Jihočeském kraji dle ČSÚ**. Do celkového výpočtu vstupuje proměnná projekce **hrubé míry celkového přírůstu daného kraje** pomocí koeficientu y_{rok} .

Dále je sledován **projektovaný podíl jednotlivých věkových skupin** v Jihočeském kraji. Konkrétně je pak sledována roční změna podílu v projektovaných letech, tzv. koeficient z_{rok} .

Jelikož projekce obyvatelstva v krajích pracuje pouze se střední variantou, pro výpočet nízké a vysoké varianty je využito také dat z projekce obyvatelstva ČR⁴, která pracuje s nízkou i vysokou variantou. Do výpočtů pak vstupuje ukazatel **hrubé míry celkového přírůstu ČR** pro daný rok, a to pomocí koeficientu g .

3. Výpočet projekce celkového počtu obyvatel daného území v daném roce

Projekce počtu obyvatel je spočítána pomocí celkového počtu obyvatel daného území v roce 2023. Ten se vynásobí koeficientem, který se skládá z koeficientu x (trendu hrubé míry celkového přírůstu daného území za posledních 24 let) a koeficientu y_{2024} (projekce hrubé míry celkového přírůstu daného kraje). Koeficient x ve výpočtu váhu 67 %, koeficient y_{2024} má váhu 33 %, tzn. ve výpočtu se výrazněji projevuje trend v daném území než predikce pro celkový kraj.

S každým dalším rokem se však váha těchto koeficientů ve výpočtu mění ve prospěch koeficientu y_{rok} . Trend minulého vývoje tak postupně s přibývajícími lety oslabuje ve prospěch projektovaného vývoje celého kraje.

Využití datové zdroje:

¹: Vývoj počtu obyvatel v obci Včelná mezi lety 1999–2023; ČSÚ, 2023.

²: Vývoj podílu věkových skupin obyvatel v obci Včelná mezi lety 2000–2023 (0–14, 16–64, 65+); ČSÚ, 2023.

³: Projekce obyvatelstva v krajích ČR – do roku 2080 (pro Jihočeský kraj), ČSÚ, 2024.

⁴: Projekce obyvatelstva České republiky – 2023–2100; ČSÚ, 2023.

Metodologie sociodemografické projekce

4. Výpočet projekce celkového počtu obyvatel v jednotlivých věkových skupinách daného území v daném roce

Celkový projektovaný počet obyvatel pro rok 2024 v daném území je vynásoben příslušným podílem, který je spočítán následovně: k podílu obyvatel dané věkové skupiny v daném území za rok 2023 je přičten koeficient, který se skládá z koeficientu q (průměrné změny podílu věkové skupiny daného území za posledních 24 let) a koeficientu z_{2024} (tedy projektované změny podílu dané věkové skupiny v daném kraji). Každý z těchto koeficientů se na celkovém výpočtu podílí 50 %.

5. Nízká a vysoká varianta

Výsledná sociodemografická projekce ukazuje **výchozí stav vývoje populace v případě bez dalšího rozvoje obce** a funguje ve třech základních variantách: střední, nízká a vysoká.

- **Střední varianta:** nejpravděpodobnější scénář budoucího vývoje populace.
- **Nízká varianta:** pesimistická varianta budoucího vývoje populace, kde do projekce vstupuje nejnižší očekávané zvýšení plodnosti, migrace a výrazné zvýšení úmrtnosti.
- **Vysoká varianta:** optimistická varianta budoucího vývoje populace, kde do projekce vstupují zmíněné předpoklady přesně naopak než u nízké varianty.

Do těchto variant vstupují údaje z Projekce obyvatelstva České republiky 2023–2100⁴, kde byla stanovena i nízká a vysoká varianta.

Při výpočtu projekce celkového počtu obyvatel je upraven koeficient y tak, že je k němu přičten rozdíl koeficientu g pro nízkou/vysokou variantu a pro variantu střední.

Při výpočtu projekce podílu jednotlivých věkových skupin je upraven koeficient z tak, že je k němu přičten rozdíl koeficientu k pro nízkou/vysokou variantu a pro variantu střední.



V případě Včelné, kde v minulých letech proběhlo několik vln výraznější výstavby, jsou tato data významně zkreslená, neboť metodika pracuje především s trendem růstu populace za posledních 25 let; přičemž minimálně v pěti letech z toho došlo k výrazně nadstandardnímu růstu vlivem výstavby. Vzhledem k tomu, že by hodnoty z období výstavby projekci významně ovlivnily a ukázaly nepravděpodobný růst, byl růst populace v pěti letech nadstandardně vysokého růstu nahrazen průměrným růstem ve zbývajících sledovaných letech.

Využité datové zdroje:

¹: Vývoj počtu obyvatel v obci Včelná mezi lety 1999–2023; ČSÚ, 2023.

³: Projekce obyvatelstva v krajích ČR – do roku 2080 (pro Jihočeský kraj), ČSÚ, 2024.

²: Vývoj podílu věkových skupin obyvatel v obci Včelná mezi lety 2000–2023 (0–14, 16–64, 65+); ČSÚ, 2023.

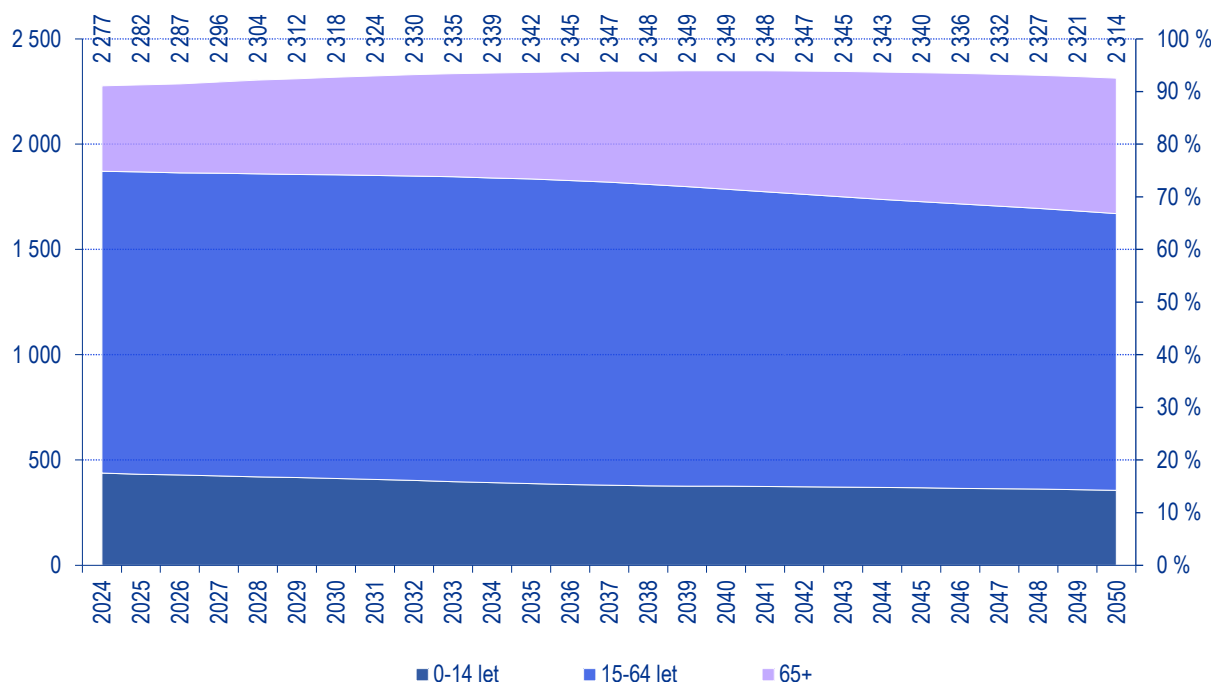
⁴: Projekce obyvatelstva České republiky – 2023-2100; ČSÚ, 2023.

Výchozí sociodemografická projekce



Střední varianta sociodemografické projekce se vyznačuje **pouze mírným příbytkem obyvatel do roku 2040** a následnou stagnací do roku 2050.

Tato varianta se vyznačuje **poměrně výrazným stárnutím populace**.



Růst počtu obyvatel ve věkové kategorii 65+ je odhadován o 39 % v období let 2024 - 2040; resp. 59 % mezi lety 2024 až 2050.

V absolutních číslech se v této věkové skupině jedná o nárůst o 239 lidí do roku 2050.

V kategoriích **0-14 a 15-64 let se jedná o výrazný pokles o 14% a 2 % do roku 2040**; 19 % a 8 % do roku 2050, srovnáváme-li s rokem 2024.

Věková kategorie	Změna			
	2024/2040		2024/2050	
	%	abs	%	abs
0-14 let	-14 %	-63	-19 %	-82
15-64 let	-2 %	-23	-8 %	-119
65+ let	39 %	158	59 %	239
Celkem	3 %	72	2 %	38

06

Další rozvoj obce

Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území pro další rozvoj

Řešené území se nachází v jihozápadní části obce Včelná u Českých Budějovic a je vymezeno z jihu trasou jižní tangenty (silnice I/3), ze západu Roudenskou cestou a z východu železniční tratí České Budějovice – Horní Dvořiště. Jedná se o rozvojové území situované na hranici zastavěné části obce a navazující na stávající obytnou zástavbu.

Území je v současnosti převážně nezastavěné, tvořené především zemědělskou půdou a ostatními plochami, s částečně realizovanou dopravní infrastrukturou.



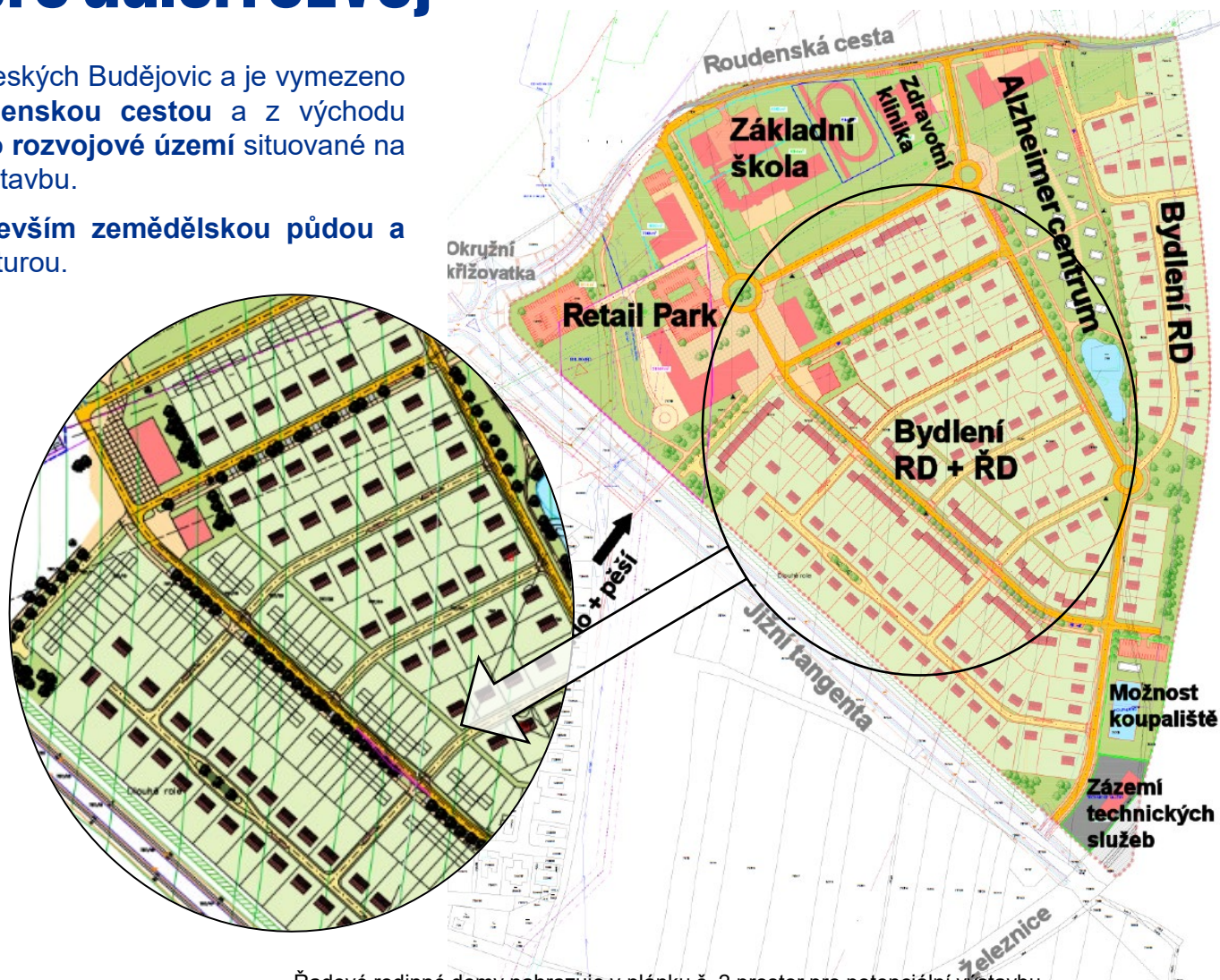
32 ha (319 704 m²) rozloha rozvojového území



201 parcel pro rodinné a řadové domy

Základní scénáře dalšího rozvoje řešeného studií jsou tři, kdy **výchází variantou je tzv. varianta 1**, která popisuje dopady rozvoje předpokládaných 201 parcel, určených ke stavbě rodinných či řadových domů, a to pouze k tomuto účelu.

Tato základní varianta je následně rozvíjena o scénáře uvažující možnosti výstavby bytových domů. Tyto možnosti jsou uvažovány ve variantě 2 a 3, kdy **varianta 2 slouží jako maximální možnost dalšího rozvoje** při výstavbě bytových domů podél jedné z hlavních dopravních komunikací v řešeném území; a **varianta 3, která zahrnuje umírněnější variantu rozvoje** při předpokladu výstavby bytových domů v maximálním řádu jednotek.



Řadové rodinné domy nahrazuje v plánu č. 2 prostor pro potenciální výstavbu bytových domů (příslušné parcely vyznačeny nevybarvenými domy)

Změna funkčního využití území v řešené lokalitě

26.6.2023

- Žádost společností ZOPATO s.r.o. (nyní IGP Včelná s.r.o.) a CSPP Včelná s.r.o. o změnu územního plánu (ÚP) v lokalitě mezi Jižní tangentou a Roudenskou cestou – navrhováno: retail, veřejné budovy (škola, školka, Alzheimer centrum), individuální a hromadné bydlení, zeleň
- Záměr prezentován zástupcem ZOPATO (Kristianem Baštou), financování změny ÚP je plně na straně žadatelů
- **Schváleno pořízení změny ÚP č. 1 (usn. č. 5/6/2023) z 26. 6. 2023, 5 pro – 0 proti – 4 zdrželi se**

29.4.2024

- Schválena smlouva s Projektovým ateliérem AD na změnu ÚP (smlouva o dílo č. SoD-2024-0006)
- Investor IGP Včelná s.r.o. hradí náklady (250 + 150 tis. Kč bez DPH), obec figuruje jako „klient“
- Příkazní smlouvu č. SPř-2024-0002 na pořizovatele změn č. 1 a 2 územního plánu Včelná mezi objednatelem IGP Včelná s.r.o., příkazníkem Projektovým ateliérem AD s.r.o. a příkazcem Obcí Včelná

Fáze změny územního plánu

V tabulce je popsána vyjednávací schopnost obce v různých fázích změny územního plánu. Pro uzavření plánovací smlouvy je ideální doba před zahájením změny ÚP nebo před podáním žádosti o územní rozhodnutí. Po účinnosti změny ÚP nebo vydání povolení obec přichází o významné vyjednávací nástroje. Aktuálně je obec Včelná v situaci, kdy má ještě poměrně silné vyjednávací postavení.

Fáze projektu / záměr	Možnost uzavřít plánovací smlouvu	Vyjednávací pozice obce	Komentář
 Záměr je v počáteční fázi, developer oslovuje obec (ještě bez žádosti o změnu ÚP)	 Nejvhodnější	 Velmi silná	Obec může stanovit podmínky pro další podporu, např. výstavbu infrastruktury, příspěvky atd.
 Požadavek na změnu ÚP byl předložen, proces změny ještě nezačal	 Velmi vhodné	 Silná	Vhodné podmínit zařazení změny do pořizování podpisem plánovací smlouvy.
 Změna ÚP je v pořizování (např. návrh, projednání)	 Stále vhodné	 Střední až silná	Obec může podmínit podporu návrhu závazkem developera ve smlouvě.
 Změna ÚP je schválena zastupitelstvem, ale ještě nenabyla účinnosti	 Možné	 Slábnoucí	Možno ještě uzavřít smlouvu, ale vyjednávací síla se snižuje.
 Změna ÚP je účinná, developer nemá územní rozhodnutí	 Možné	 Omezená	Smlouvu lze podmínit podporou v územním řízení, připojením k infrastruktuře atd.
 Developer má územní rozhodnutí (nebo probíhá územní řízení)	 Obtížné	 Slabá	Lze vyjednávat jen omezeně (např. přístup na obecní pozemky, souhlas s napojením na síť).
 Developer má stavební povolení nebo staví	 Prakticky nemožné	 Žádná	Je možné využít pouze dohody mimo režim plánovací smlouvy (např. veřejnoprávní smlouvy, dary apod.), jiné změny možné nejsou.

Uvažované varianty rozvoje

Pro účely této studie byly definovány tři hlavní varianty dalšího rozvoje obce, které mají za úkol ilustrovat a představit odlišný možný scénář výstavby, jeho dopad do populační bilance a finančního rozpočtu obce.

Tyto varianty, označované jako varianta 1, 2 a 3 zohledňují různé typy výstavby, přičemž varianty 2 a 3 obsahují scénáře, které modelují dopad bytové výstavby. Každá z variant je detailně představena na následujících stránkách.

Varianta	Popis varianty	Charakteristika zástavby	Rozsah	Výstavba bytových domů
Varianta 0	Výchozí stav	Scénář bez nové výstavby, vývoj obyvatelstva dle sociodemografické projekce.	Definován v sociodemografické projekci (stabilní populace, postupně klesající v horizontu 2040+).	Bez jakékoliv výstavby
Varianta 1	Rozvoj rodinných domů	Předpokládá pouze výstavbu v základním scénáři (retail park, dům pro seniory a zasilování parcel pro rodinné domy).	Předpoklad 171 parcel pro výstavbu rodinných domů. Mírný nárůst obyvatelstva s vyšším podílem obyvatel v trvalém pobytu.	Bez výstavby bytových domů.
Varianta 2	Rozvoj rodinných domů s velkým počtem bytových domů.	Předpokládá výstavbu rodinných domů a vyššího počtu bytových jednotek.	Výrazný nárůst obyvatelstva.	3 scénáře dle velikosti bytových domů: • Výstavba 26 malých bytových domů (po 12 bytech) • Výstavba 16 středních bytových domů (po 24 bytech) • Výstavba 7 velkých bytových domů (po 90 bytech)
Varianta 3	Rozvoj rodinných domů s nízkým počtem bytových domů.	Předpokládá výstavbu rodinných domů s nižším počtem bytových jednotek, kompromisní varianta mezi variantami 1 a 2.	Střední nárůst celkového obyvatelstva.	3 scénáře dle velikosti bytových domů: • Výstavba 3 malých bytových domů (po 12 bytech) • Výstavba 2 středních bytových domů (po 24 bytech) • Výstavba 1 velkého bytového domu (po 90 bytech)

Varianta 1

Scénáře dalšího rozvoje Včelné | Varianta 1

Vstupní parametry varianty 1

Varianta předpokládá začátek předprodeje parcel v roce 2028. Dle informací poskytnutých investorem se nejedná o development rodinných/řadových domů jako takový, ale o zasíťování pozemků a jejich další prodej. S tím, jak bude území postupně síťováno, budou postupně prodávány i parcely.

Celkový počet parcel k dispozici je 201. Vzhledem k tomu, že případná výstavba bude individuální, bude probíhat postupně. 15 % z celkového počtu parcel je dále uvažováno jako investiční, na kterých se nepředpokládá další výstavba v uvažovaném časovém horizontu. **Celkově se tedy očekává výstavba na 170 parcelách.**

Zkušenosti z minulé výstavby ukazují, že nově postavený rodinný/řadový dům ve Včelné znamenal přibližně přírůstek o 4 obyvatel Včelné, z toho 2 děti. Tato dynamika se tedy očekává i ve variantě 1. Zároveň je uvažováno, že **70 % těchto nových obyvatel se ve Včelné přihlásí k trvalému pobytu.**

- K těmto novým obyvatelům je od roku 2029, kdy se očekává zabydlení seniorů v objektu pro bydlení seniorů, připočteno dalších 150 lidí. **U těchto 150 obyvatel bydlení pro seniory se očekává přihlášení k trvalému pobytu jako jedna z podmínek jejich přijetí do objektu.**

V této variantě není uvažována výstavba žádného bytového domu.

Souhrn předpokladů a vstupních parametrů			
Rodinné domy			
Počet parcel	Celkem	Investiční	K výstavbě
%	100 %	15 %	85 %
abs.	201	30	171
Bez bytových domů			

Obyvatelstvo	
Předpokládaný počet obyvatel na RD	4
z toho dětí	2
Obyvatelé domu pro seniory	150 od roku 2029
Očekávaná míra zápisu k trvalému pobytu	70%

Scénáře dalšího rozvoje Včelné | Varianta 1

Časový harmonogram varianty 1

Výstavba a prodej	Příprava území				Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3		Stabilizace	
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Rodinné domy	Scelování pozemků / studie (archi./urb.) / Žádost o změnu územního plánu	Technická příprava projektu	Stavební povolení základní technické vybavenosti (ZTV)	Realizace ZTV	Předprodej pozemků	Prodej pozemků						
Retail park						Stavba retail parku						
Bydlení pro seniory					Postupné sít'ování		Stavba	Zabydlení				
Občanské vybavení					Škola		Zdrav. středisko					

Scénáře dalšího rozvoje Včelné | Varianta 1

Výstavba na 170 parcelách bude probíhat postupně s tím, jak budou postupně prodávány a území postupně síťováno. Proto i příchod nových obyvatel do rozvíjeného území bude postupný. Předprodej parcel je v této variantě zahájen v roce 2028; prodej parcel je ukončen v roce 2033. V druhé fázi se očekává výstavba bydlení pro seniory s kapacitou cca 150 míst.

Rodinné domy tudíž vygenerují ve velmi rychlém časovém úseku celkový počet 680 nových obyvatel – nepočítaje obyvatele domu pro seniory. Při předpokládané dynamice jako v minulých rozvojových aktivitách ve Včelné jsou tito noví obyvatelé rozloženi téměř 50:50 mezi dospělé obyvatele (věková kategorie 15-64 let) a děti (0-14 let).

Z 340 dětí se očekává 35 % příchodů do území se svými rodiči. Dalších 65 % z celkového očekávaného počtu se ve Včelné narodí.

Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných parcel	%	0 %	0 %	0 %	10 %	25 %	35 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs.	0	0	0	17	43	60	34	17	0	0	0	0	0	0	0	0	170
Počet nových obyvatel RD		0	0	0	68	171	239	137	68	0	0	0	0	0	0	0	0	683
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	34	85	120	68	34	0	0	0	0	0	0	342
z toho děti (0-14 let)		0	0	0	0	0	34	34	26	26	48	36	36	48	21	27	7	342
dětí příchodů		0	0	0	0	0	34	31	17	10	14	9	7	7	2	3	1	135
nově narozené		0	0	0	0	0	0	3	8	15	33	27	29	41	18	25	6	206
Bydlení pro seniory (65+)		0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150*

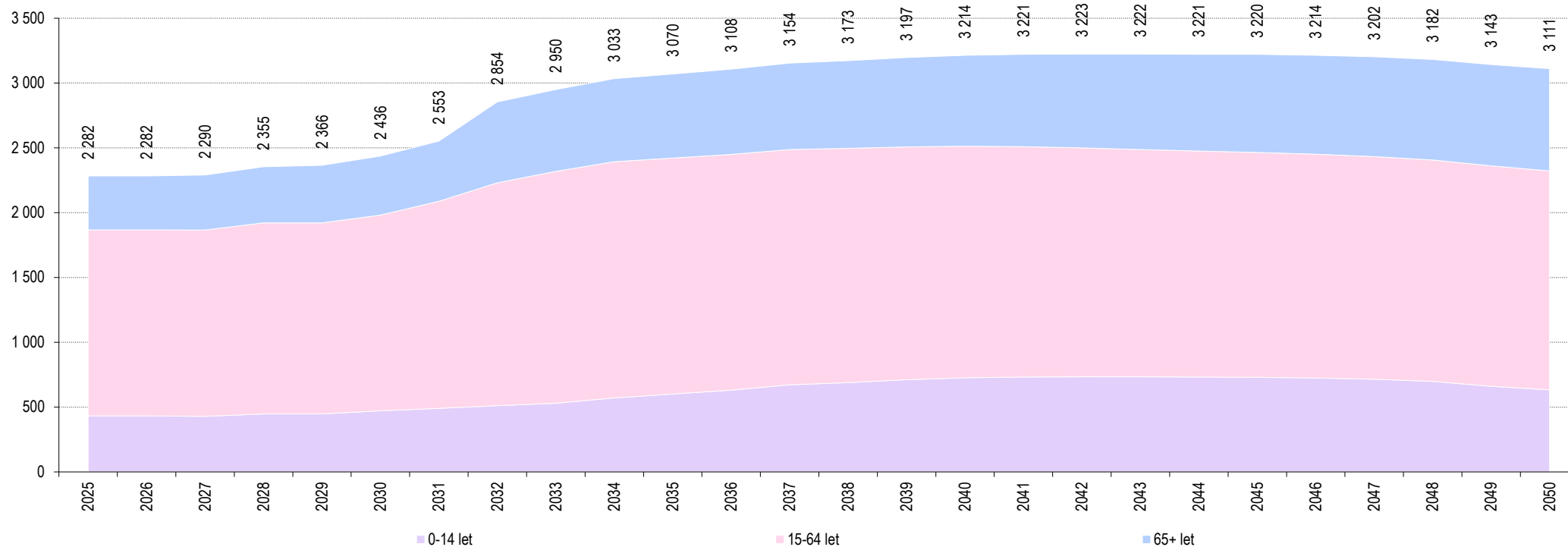
*Od roku 2032 je tedy v území navíc stabilně 150 obyvatel ve věku 65+.

Scénáře dalšího rozvoje Včelné | Varianta 1

Takto namodelovaný nárůst nových obyvatel je následně zkombinován se sociodemografickou projekcí obce Včelná.

V dlouhodobém horizontu se ukazuje, že tato varianta dalšího rozvoje plně nedokáže zvrátit sociodemografickou projekci a celkový počet obyvatel i přes počáteční nárůst začne okolo roku 2043 pozvolna klesat.

Reálný počet obyvatel v trvalém pobytu, ze kterých obec může mít příjem, je o něco nižší – v této variantě se očekává, že přibližně 70 % nových obyvatel se ve Včelné přihlásí k trvalému pobytu.



Variananta 1 | děti a mládí

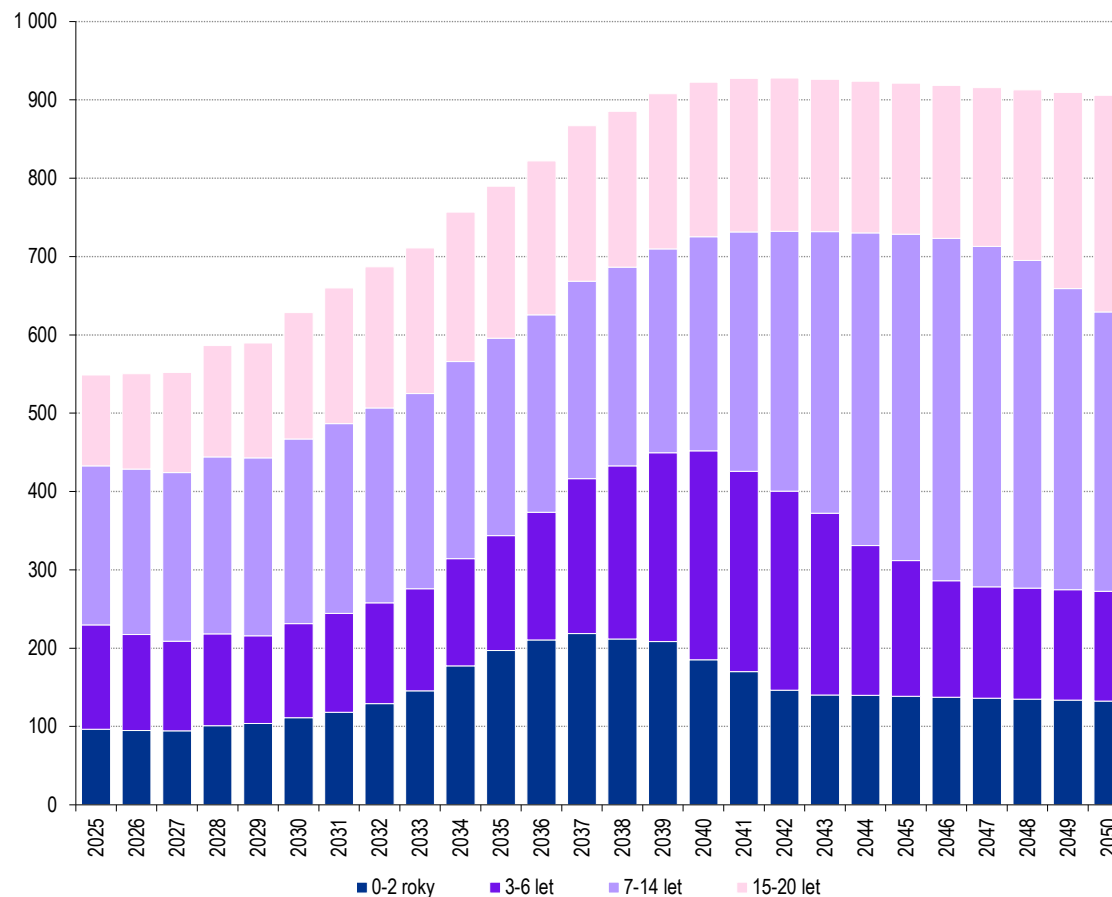
Variananta 1 předpokládá rozvoj primárně skrze výstavbu rodinných domů, což se odráží ve specifické dynamice věkových skupin dětí.

Věková kategorie 0-2 roky: Podíl dětí v nejmladší kategorii (0-2 roky) zůstává v průběhu sledovaného období relativně stabilní a pohybuje se kolem 15-20 % celkové dětské populace. Mírný nárůst je patrný v počátečních letech rozvoje, poté se podíl stabilizuje.

Věková kategorie 3-6 let: Podobně jako u kategorie 0-2 roky, i podíl předškolních dětí (3-6 let) vykazuje poměrně stabilní trend, s mírným nárůstem v počátečních fázích výstavby, poté se drží kolem 20-25 % celkové dětské populace.

Věková kategorie 7-14 let: Tato kategorie dětí školního věku (základní škola) představuje největší podíl dětské populace, pohybující se mezi 30-40 %. Z grafu je patrný počáteční nárůst jejich podílu, který kulminuje kolem roku 2038-2040 a poté začíná pozvolna klesat.

Věková kategorie 15-20 let: Podíl této věkové skupiny se v průběhu času postupně zvyšuje, odrážející stárnutí populační vlny z mladších kategorií. Zpočátku se pohybuje kolem 20-25 %, aby v pozdějších letech (po roce 2045) dosáhl i 30 %, kdy sem dorostou děti příchozí s rodiči či nově narozené v území.



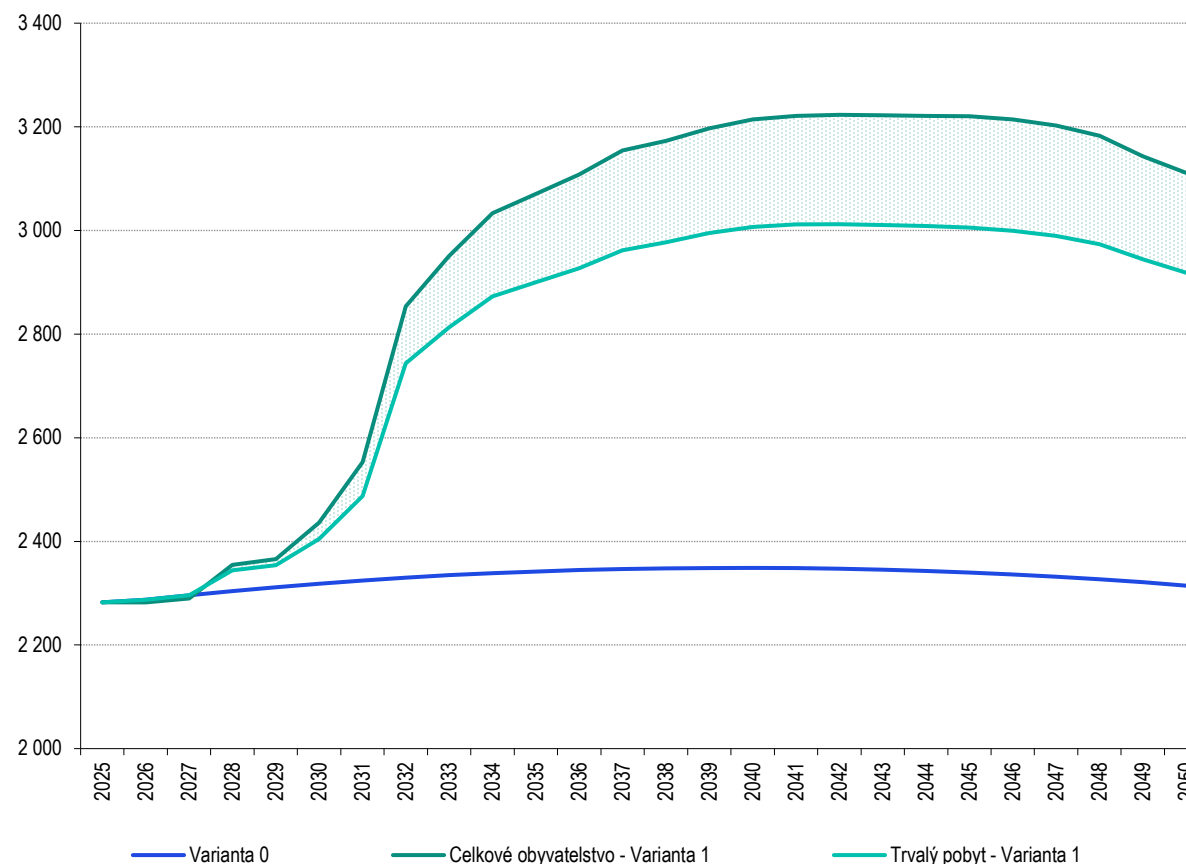
Varianta 1 – celková bilance obyvatelstva

Projekce celkového obyvatelstva v **variantě 1** ukazuje na **plynulý nárůst** v průběhu sledovaného období, oproti referenční variantě 0, která předpokládá stagnaci až mírný pokles.

Oproti variantě 0, která se v roce 2050 pohybuje kolem 2 314 obyvatel, představuje Varianta 1 v témže roce nárůst na 3 111 obyvatel. To znamená, že rozvoj v podobě rodinných domů by vedl k nárůstu populace Včelné o téměř 830 osob oproti stavu bez rozvoje v roce 2050, což je **přibližně o 34 % více než ve variantě 0**.

Nicméně vývoj ke konci sledovaného období (2047 a dále) ukazuje, že tato varianta **není schopna plně zvrátit sociodemografický trend úbytku obyvatelstva**.

Model předpokládá míru zápisu k trvalému pobytu nových obyvatel na 70 %, což se projevuje pozorovaným rozdílem mezi celkovým počtem osob a osob v trvalém pobytu, který se v průběhu času **stabilizuje na úrovni přibližně 200 osob**.



Varianta 2

Scénáře dalšího rozvoje Včelné | Varianta 2 a 3

Varianty 2 a 3 počítají s různými typy bytových domů a vypočítávají dopad v závislosti na počtu celkových bytových jednotek. Pro každou z těchto variant je kromě počtu uvažovaných bytových domů a počtu uvažovaných bytů v jednom bytovém domě i vstupní parametr toho, kolik parcel stavba jednoho takového domu ubere z celkového fondu 201 parcel tak, jak je definován ve variantě 1.

Vstupní parametry varianty 2 a 3

Varianty 2 a 3, podobně jako varianta 1, předpokládají začátek předprodeje parcel v roce 2028. S tím, jak bude území postupně síťováno, budou postupně prodávány i parcely. Celkový počet parcel k dispozici je 201; z toho 15 % je uvažováno jako investiční, na kterých se nepředpokládá další výstavba. **Celkově se tedy očekává výstavba na 170 parcelách.**

Zkušenosti z minulé výstavby ukazují, že nově postavený rodinný/řadový dům ve Včelné znamenal přibližně +4 obyvatele Včelné, z toho 2 děti. Tato dynamika se tedy očekává i ve variantě 2 a 3 v **případě rodinných domů**. Zároveň je uvažováno, že **70 % těchto nových obyvatel se ve Včelné přihlásí k trvalému pobytu.**

V případě bytových domů se očekává průměrný počet 2,5 obyvatel na byt. U nových obyvatel bytových domů se předpokládá, že 50 % se zde přihlásí k trvalému pobytu. **Stejně jako ve variantě je k těmto novým obyvatelům je od roku 2029 připočteno dalších 150 obyvatel domu pro seniory, u kterých se očekává přihlášení k trvalému pobytu.**

Celkový počet parcel k výstavbě rodinných/řadových domů je snížen o parcely, které vyžaduje stavba bytového domu.

Souhrn předpokladů a vstupních parametrů

Typ bytového domu	Počet bytů v BD	Počet parcel
Malé domy	12	3
Střední domy	24	5
Velké domy	90	9

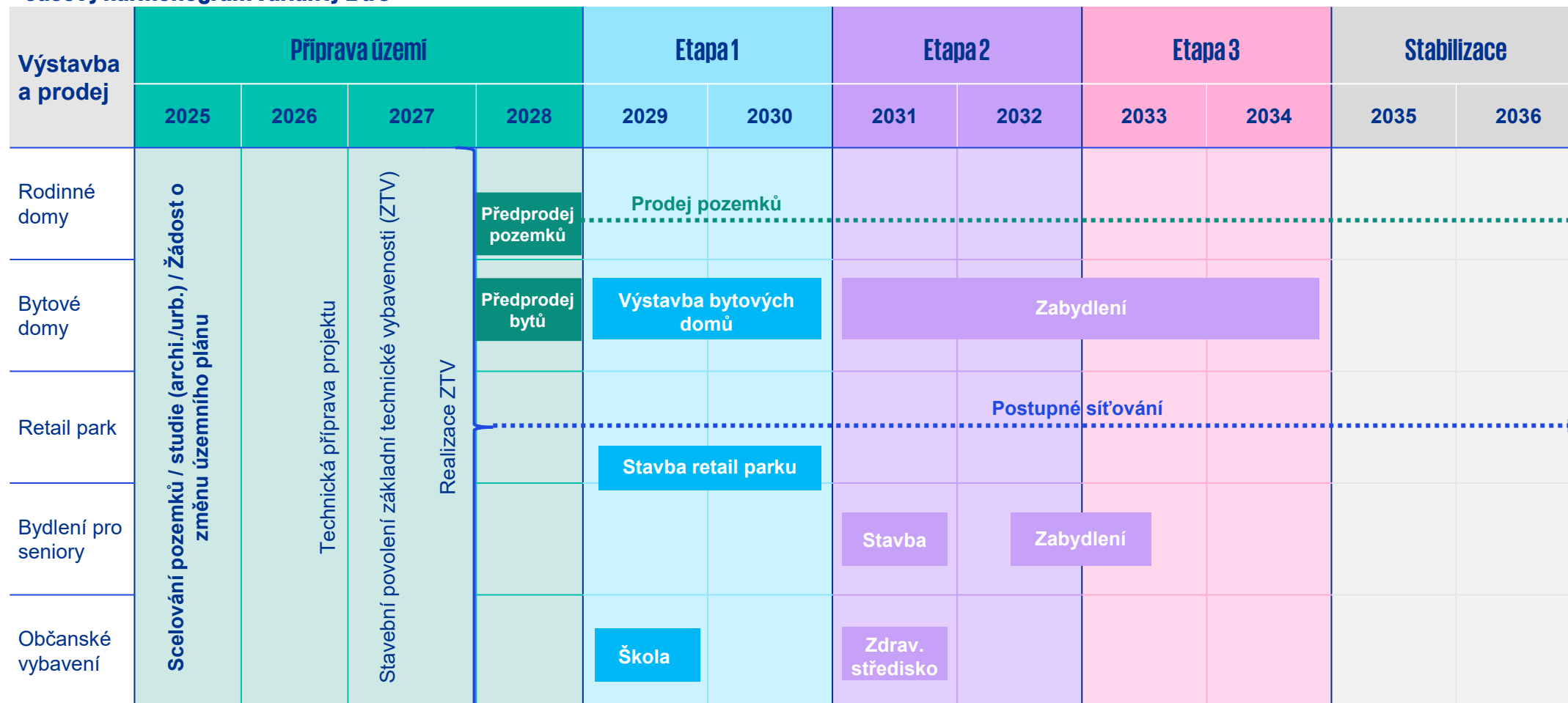
Typ bytového domu	Počet postavených domů	
	Varianta 2	Varianta 3
Malé domy	26	3
Střední domy	16	2
Velké domy	7	1

Rodinné domy			
Počet parcel	Celkem	Investiční	K výstavbě
%	100 %	15 %	85 %
abs	201	30	170

Obyvatelstvo		
Předpokládaný počet obyvatel na RD	4	
z toho dětí	2	
Průměrný počet obyvatel na byt	2,5	
Obyvatelé domu pro seniory	150	od roku 2029
Míra zápisu k trvalému pobytu	70 %	RD
	50 %	BD

Scénáře dalšího rozvoje Včelné | Harmonogram variant 2 a 3

Časový harmonogram varianty 2 a 3



Varianta 2 – subvarianty dle typů výstavby

Varianty 2 a 3 se dělí na subvarianty dle typu vybraného typu bytového domu.

Subvarianta s menšími bytovými domy přináší nejnížší hustotu zástavby a nejvyšší počet domů při stejném počtu bytů. Výstavba je prostorově úspornější, co do výšky a počtu bytů.

S vyšším počtem bytů na dům (průměrně 24), označované jako střední domy, se snižuje počet potřebných parcel, které jeden takový dům ubere z celkového fondu. Zástavba je kompaktnější, ale stále si zachovává střední měřítko vhodné pro smíšené obytné čtvrti.

U varianty s velkými bytovými domy pojme každý dům průměrně 90 bytů, což výrazně zvyšuje hustotu osídlení a zmenšuje počet stavebních parcel pro rodinné domy. Tato varianta se vyznačuje nejvyšším počtem nových obyvatel.

Souhrn vstupních parametrů

Typ bytového domu	Počet bytů v BD	Počet parcel
Malé domy	12	3
Střední domy	24	5
Velké domy	90	9

Typ bytového domu	Počet postavených domů	Parcely celkem
Malé domy	26	79
Střední domy	16	81
Velké domy	7	64



Variant a 2 - v ystavba mal ych dom u | celkov e obyvatelstvo

V
ystavba rodinn
ych dom
u prob
ih
a postupn
e od roku 2028. S t
im, jak se jednotliv
e
a
sti
u
zem
i zas
it
ov
avaj
i, doch
az
i k postupn
emu prodeji parcel a nast
ehov
an
i nov
ych obyvatel. Vrchol prodeje i p
r
ir
u
stku obyvatel p
r
ich
az
i kolem roku 2030, kdy se p
r
edpokl
ad
a prodej v
e
t
s
iny parcel. V
y
znamn
y je p
r
edev
s
im p
r
ir
u
stek d
e
t
i, kter
e p
r
ich
az
ej
i s rodi
ci nebo se v nov
ych dom
acnostech rod
i. P
r
ir
u
stek nov
e narozen
ych d
e
t
i je pro ka
z
d
y rok prodeje rozf
az
ovan
 do n
asleduj
ic
ich let – n
ar
u
st d
e
t
i je tak postupn
y v porovn
an
i s dynamikou n
ar
u
stu dosp
el
ych.

U daj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Po e t prodan y ch parcel	%	0 %	0 %	0 %	10 %	25 %	35 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs.	0	0	0	9	23	32	19	9	0	0	0	0	0	0	0	0	93
Po e t nov y ch obyvatel RD		0	0	0	37	93	130	74	37	0	0	0	0	0	0	0	0	371
z toho dosp el i (15-64 let)		0	0	0	0	0	19	46	65	37	19	0	0	0	0	0	0	186
z toho d e t i (0-14 let)		0	0	0	0	0	19	19	14	16	23	19	19	26	11	15	4	185
d e t i p r ichoz i		0	0	0	0	0	19	17	9	3	7	5	4	4	1	1	0	70
nov e narozen e		0	0	0	0	0	0	2	5	14	16	15	16	22	10	13	3	115

Prodej bytov
ych jednotek za
cin
a v roce 2031 po dokon
e
n
i v
y
stavby. Postupn
e nast
ehov
an
i obyvatel prob
ih
a a
z do roku 2034. Oproti rodinn
ym dom
um je n
astup obyvatel koncentrovan
ej
s
i a rychlej
s
i. V
e
t
s
i pod
il dosp
el
ych v bytov
ych domech p
r
in
as
i siln
y r
u
st ekonomicky aktivn
i populace, zat
imco d
e
t
i p
r
ib
y
vaj
i jak p
r
ist
ehov
an
im, tak porodnost
i.

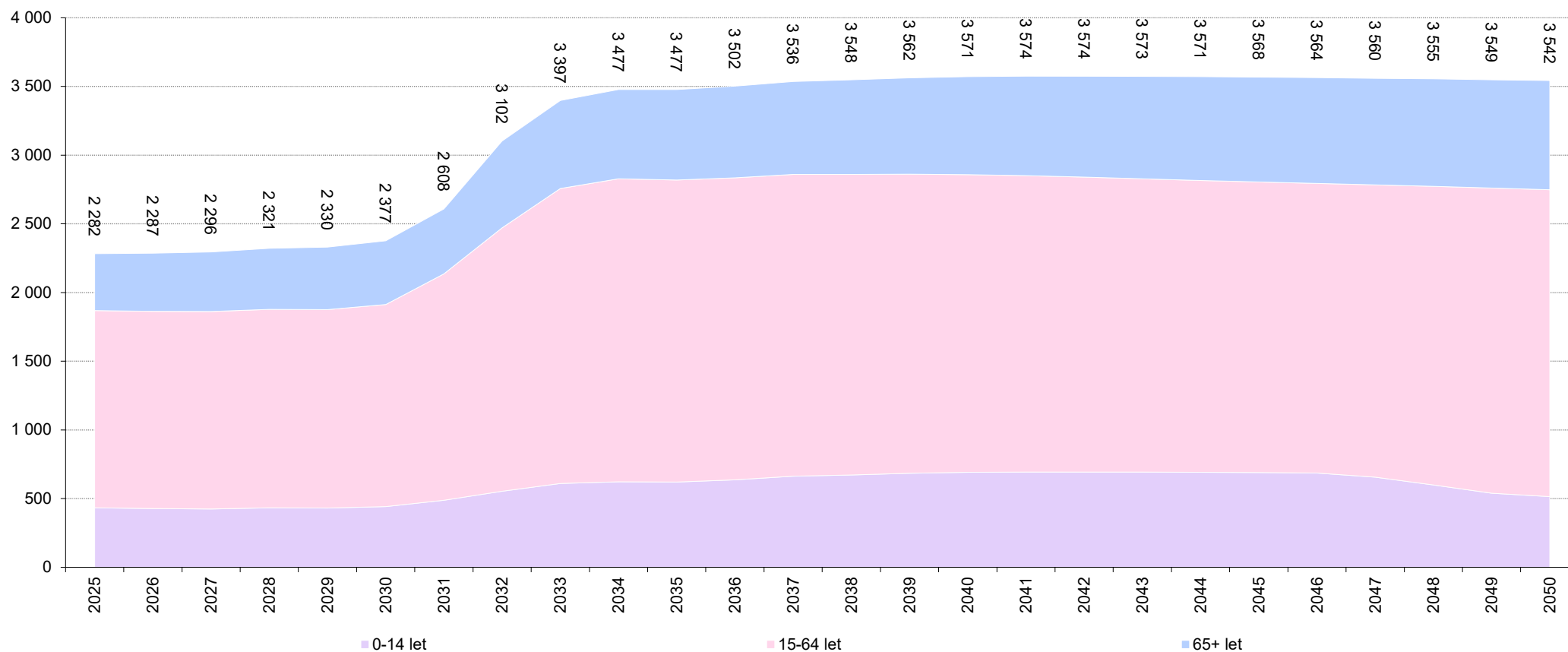
U daj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Po e t prodan y ch byt u	%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20 %	35 %	35 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs	0	0	0	0	0	0	62	109	109	31	0	0	0	0	0	0	312
Po e t nov y ch obyvatel BD			0	0	0	0	0	156	296	296	119	41	41	41	7	7	7	1 012
z toho dosp el i (15-64 let)		0	0	0	0	0	0	109	191	191	55	0	0	0	0	0	0	546
z toho d e t i (0-14 let)		0	0	0	0	0	0	47	105	105	64	41	41	41	7	7	7	466
d e t i p r ichoz i		0	0	0	0	0	0	47	82	82	23	0	0	0	0	0	0	234
nov e narozen e		0	0	0	0	0	0	0	23	23	41	41	41	41	7	7	7	232
Bydlen i pro seniory (65+)		0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150*



*Od roku 2032 je tedy v
 u
 zem
 i nav
 ic stabiln
 e 150 obyvatel ve v
 e
 ku 65+.

Varianta 2 - výstavba malých domů | celkové obyvatelstvo

Kombinace této subvarianty s projekcí ukazuje celkový vývoj věkového složení v území po dokončení zástavby. Největší nárůst se týká produktivní věkové skupiny (15–64 let), ale dlouhodobě roste i počet seniorů z důvodu jak stárnutí současné populace, tak i výstavby domu pro seniory. Věková kategorie 0-14 let se stabilizuje po roce 2035 na vysoké úrovni, což signalizuje trvalou poptávku po službách pro rodiny s dětmi.



Varianta 2 - výstavba malých domů | děti a mládí

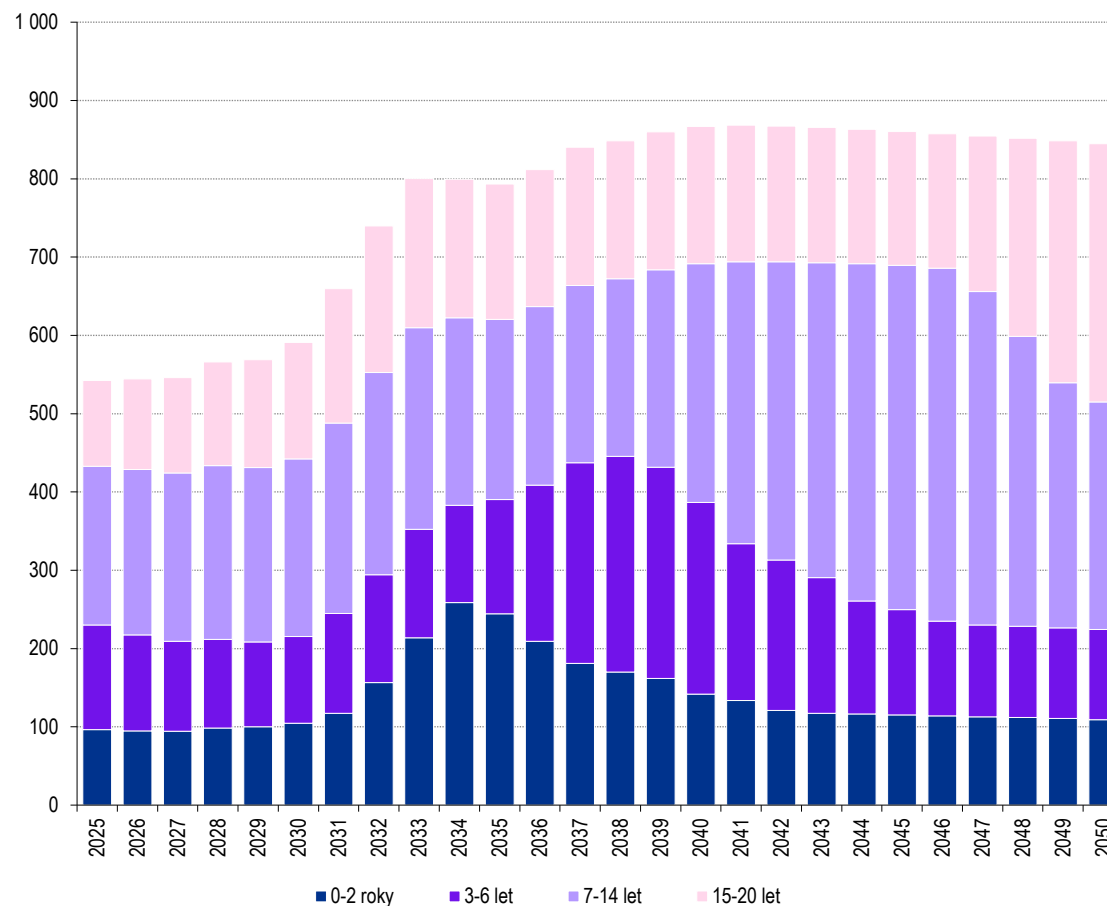
Graf ukazuje výrazný nárůst celkového počtu dětí z počátečních přibližně 500 v roce 2025 a vrcholí **kolem 800 dětí a mladistvých v letech 2035-2040** – nejvyšší počet je 867 v roce 2040. Po tomto období se počet dětí začne stabilizuje.

Věková kategorie 0-2 roky: Počet dětí v nejmladší kategorii (0-2 roky) zaznamenává prudký nárůst v prvních letech rozvoje, vrcholí kolem roku 2033-2035 na úrovni přibližně 250 dětí a poté se postupně snižuje, avšak udržuje se na úrovni kolem 109 dětí v roce 2050.

Věková kategorie 3-6 let: Počet předškolních dětí (3-6 let) také vykazuje významný nárůst, dosahující svého vrcholu v roce 2038 s 275 dětmi. Následně se počet mírně snižuje, ale zůstává na vysoké úrovni kolem 115 dětí v roce 2050.

Věková kategorie 7-14 let: Počet dětí v této skupině kontinuálně roste od 203 v roce 2025 a dosahuje svého vrcholu v roce 2046 s 451 dětmi. Tento nárůst koresponduje s nástupem silných ročníků z mladších věkových kategorií do základních škol.

Věková kategorie 15-20 let: Počet mladých lidí v této kategorii narůstá z počátečních 109 až na 330 v roce 2050.



Variantha 2 – výstavba středních domů

Výstavba středních rodinných domů formou samostatných parcel začíná v roce 2028. Parcely se začínají prodávat po etapách v závislosti na pokroku síťování – nejintenzivnější prodej probíhá v letech 2029 až 2031. Celkově je po odečtení parcel, které budou potřeba ke stavbě bytových domů, k dispozici 108 parcel.

Příchod obyvatel je rozprostřen v čase – do roku 2030 se do domů nastěhuje většina z předpokládaných 428 obyvatel, z toho 214 dospělých a 213 dětí. Z dětí je 133 narozených v průběhu následujících let, zatímco 80 přichází s rodiči již při nastěhování. Populace dospělých kulminuje v roce 2032 a postupně klesá, zatímco počet dětí narůstá až do roku 2040. Stejně jako u malých domů, i zde dochází ke generační obměně. Model počítá s vyšší porodností v letech 2033–2038.

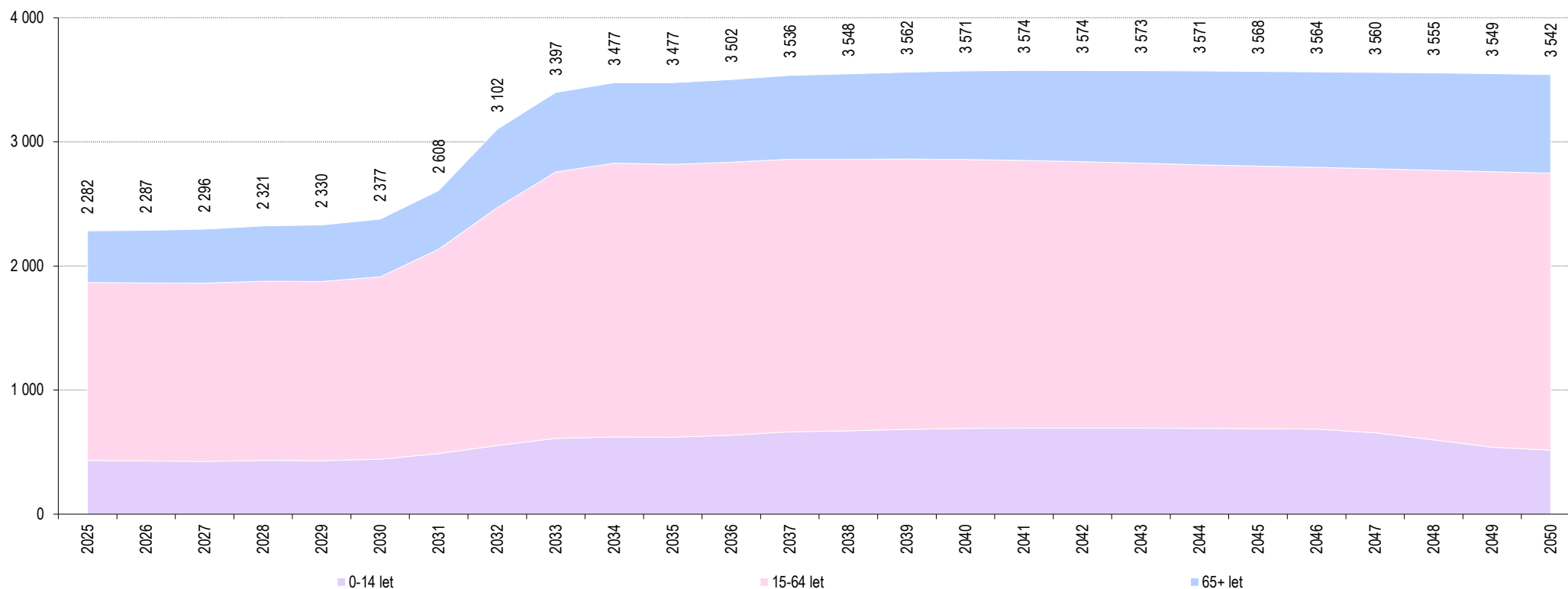
Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných parcel	%	0 %	0 %	0 %	10 %	25 %	35 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs.	0	0	0	9	23	32	18	9	0	0	0	0	0	0	0	0	91
Počet nových obyvatel RD		0	0	0	36	91	127	73	36	0	0	0	0	0	0	0	0	363
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	18	45	64	36	18	0	0	0	0	0	0	182
z toho dětí (0-14 let)		0	0	0	0	0	18	18	14	16	22	19	19	25	11	15	4	181
dětí přichozí		0	0	0	0	0	18	16	9	3	7	5	4	4	1	1	0	68
nově narozené		0	0	0	0	0	0	2	4	13	16	14	15	22	10	13	3	113

Prodej bytů začíná předprodejem v roce 2028, výstavba probíhá v letech 2029–2030, první obyvatelé se stěhují v roce 2031 a dokončení prodeje se očekává v roce 2034. Postupně zde vznikne 384 bytů, které přivedou přibližně 960 obyvatel, včetně zhruba 570 dětí (z toho přibližně polovina přímo narozených na místě).

Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných bytů	%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20 %	35 %	35 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs	0	0	0	0	0	0	77	134	134	38	0	0	0	0	0	0	384
Počet nových obyvatel BD			0	0	0	0	0	192	365	365	146	50	50	50	9	9	9	1 245
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	0	134	235	235	67	0	0	0	0	0	0	672
z toho dětí (0-14 let)		0	0	0	0	0	0	58	130	130	79	50	50	50	9	9	9	573
dětí přichozí		0	0	0	0	0	0	58	101	101	29	0	0	0	0	0	0	288
nově narozené		0	0	0	0	0	0	0	29	29	50	50	50	50	9	9	9	285
Bydlení pro seniory (65+)		0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150*

Varianta 2 – výstavba středních domů

Kombinace střední varianty zástavby s projekcí ukazuje výrazný nárůst počtu obyvatel ve všech věkových skupinách mezi lety 2028 a 2035. Největší nárůst se týká dětí ve věku 0–14 let, jejichž počet dosahuje vrcholu kolem roku 2035 a následně se stabilizuje na vysoké úrovni. Tento trend vytváří trvalou potřebu kapacit v mateřských a základních školách i dalších službách pro rodiny. Obyvatelé v produktivním věku (15–64 let) rovněž významně přibývají, což může krátkodobě zvyšovat tlak na infrastrukturu a služby, ale dlouhodobě zajišťuje ekonomickou stabilitu lokality. Mírný nárůst počtu seniorů je patrný až po roce 2040, zejména v souvislosti se stárnutím populace.



Varianta 2 - výstavba středních domů | děti a mládí

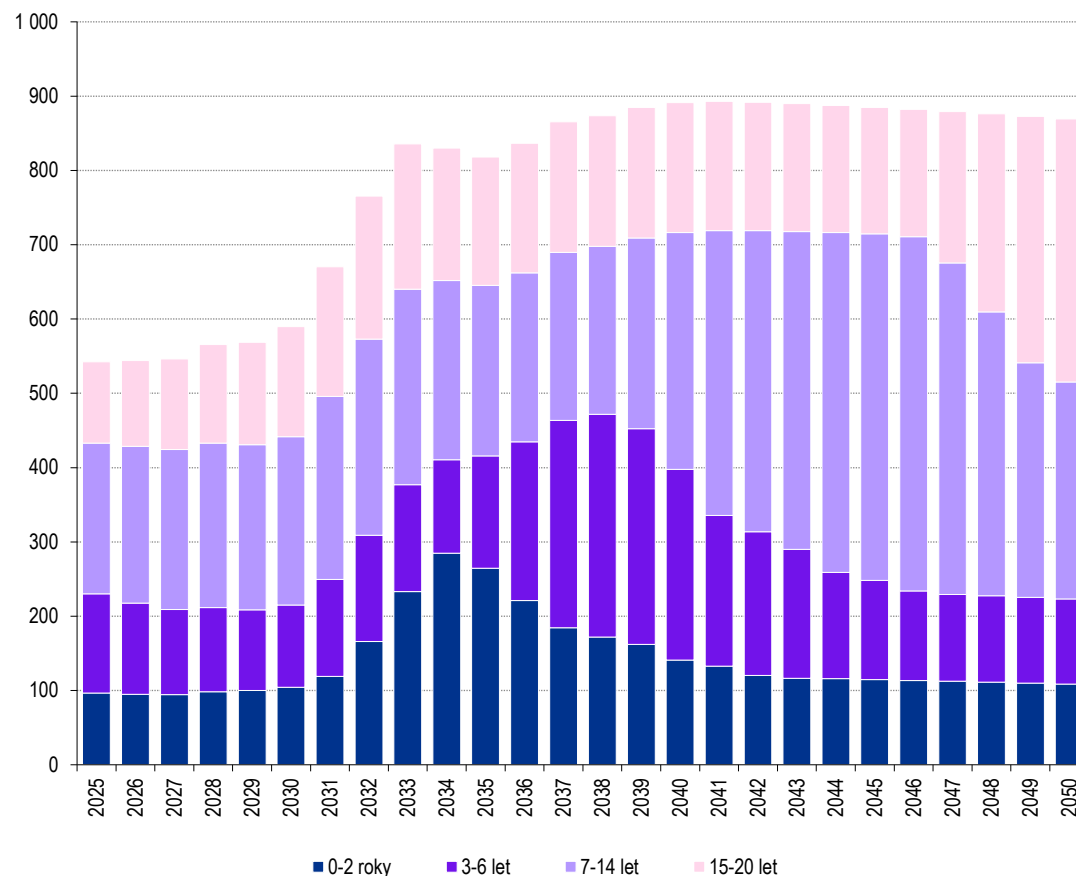
Graf má stejnou dynamiku, jako varianta malých domů. Celkový počet dětí v této subvariantě vykazuje dynamický nárůst z počátečních 542 dětí v roce 2025 až k vrcholu přibližně 893 dětí v roce 2041. Po tomto vrcholu se celkový počet dětí mírně snižuje na 869 v roce 2050.

Věková kategorie 0-2 roky: Počet dětí v nejmladší kategorii (0-2 roky) zaznamenává výrazný nárůst, dosahující svého vrcholu v roce 2034 s 285 dětmi. Následně se počet dětí v této kategorii postupně snižuje, avšak udržuje se na úrovni kolem 100 dětí i v pozdějších letech.

Věková kategorie 3-6 let: Počet předškolních dětí (3-6 let) vykazuje významný nárůst, dosahující svého vrcholu v roce 2038 s 300 dětmi. Následně se počet mírně snižuje, ale zůstává na úrovni kolem 115 dětí v roce 2050.

Věková kategorie 7-14 let: Počet dětí v této skupině dosahuje vrcholu v roce 2047 s 477 dětmi.

Věková kategorie 15-20 let: Počet mladých lidí v této kategorii narůstá až na 354 v roce 2050



Varianta 2 – výstavba velkých domů

I v této variantě je předprodej plánován na rok 2028 a prodej bude probíhat postupně do roku 2032. Oproti střední variantě se však jedná o prostorově kompaktnější výstavbu. Vznikne tak více parcel pro rodinné domy (celkem 108), což přivede zhruba 430 nových obyvatel.

Nárůst dětí je výraznější – celkem přibližně 215, přičemž více než polovina budou nově narozené děti. Oproti střední variantě tedy dochází nejen k vyššímu přírůstku obyvatel, ale také k výrazně vyšší porodnosti.

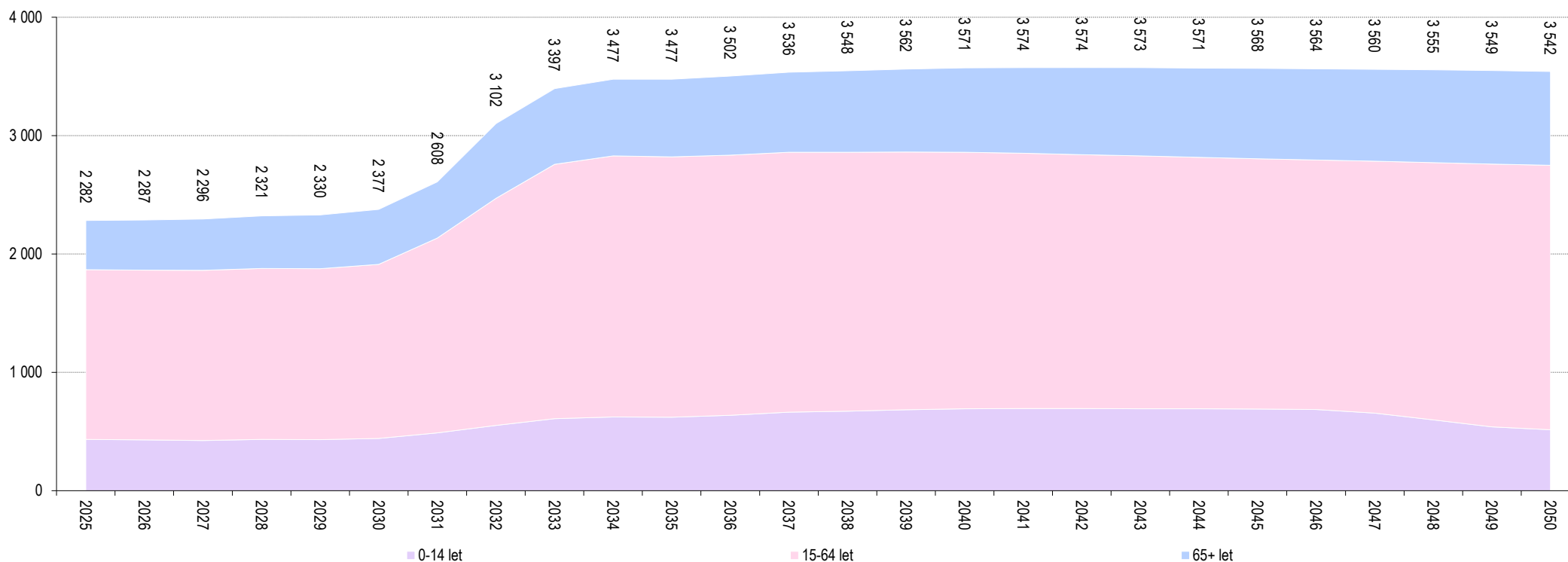
Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných parcel	%	0 %	0 %	0 %	10 %	25 %	35 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs.	0	0	0	11	27	38	22	11	0	0	0	0	0	0	0	0	108
Počet nových obyvatel RD		0	0	0	43	108	151	86	43	0	0	0	0	0	0	0	0	431
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	22	54	75	43	22	0	0	0	0	0	0	216
z toho děti (0-14 let)		0	0	0	0	0	22	22	16	19	26	23	23	30	13	17	4	215
děti přichozí		0	0	0	0	0	22	19	11	3	8	6	5	5	1	2	0	81
nově narozené		0	0	0	0	0	0	2	5	16	18	17	18	26	12	16	4	134

Výstavba a prodej bytů probíhá stejně jako u malých a středních domů – předprodej v roce 2028, výstavba 2029–2030, stěhování od roku 2031 a dokončení prodeje v roce 2034. Díky většímu rozsahu výstavby vznikne 630 bytů, do kterých se nastěhuje zhruba 1 575 obyvatel. **Počet dětí se oproti střední variantě téměř zdvojnásobí** – celkový přírůstek je okolo 940 dětí, z toho přibližně polovina narozených přímo v nových domácnostech.

Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných bytů	%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20 %	35 %	35 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs	0	0	0	0	0	0	126	221	221	63	0	0	0	0	0	0	630
Počet nových obyvatel BD		0	0	0	0	0	0	315	599	599	240	83	83	83	14	14	14	2 043
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	0	221	386	386	110	0	0	0	0	0	0	1 103
z toho děti (0-14 let)		0	0	0	0	0	0	95	213	213	130	83	83	83	14	14	14	940
děti přichozí		0	0	0	0	0	0	95	165	165	47	0	0	0	0	0	0	473
nově narozené		0	0	0	0	0	0	0	47	47	83	83	83	83	14	14	14	468
Bydlení pro seniory (65+)		0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150*

Varianta 2 – výstavba velkých domů

Ve velké variantě zástavby je demografický dopad ještě výraznější. Kombinace tohoto typu výstavby s projekcí ukazuje prudký nárůst dětské populace, která dosahuje více než dvojnásobku původního stavu. Počet dětí ve věku 0–14 let vrcholí kolem roku 2035 a udržuje se na velmi vysoké úrovni, což může mít dopad na kapacity školství, volnočasových zařízení a dětské zdravotní péče. Současně silně roste i skupina obyvatel v produktivním věku, což krátkodobě přináší vysokou poptávku po občanské vybavenosti, dopravě a pracovních příležitostech. Věková skupina 65+ roste rychleji než ve střední variantě, a to nejen kvůli přirozenému stárnutí obyvatel, ale i kvůli očekávané výstavbě specializovaného bydlení pro seniory. Lokalita se tak v této variantě proměňuje v plnohodnotně věkově diverzifikované území.



Varianta 2 - výstavba velkých domů | děti a mladiství

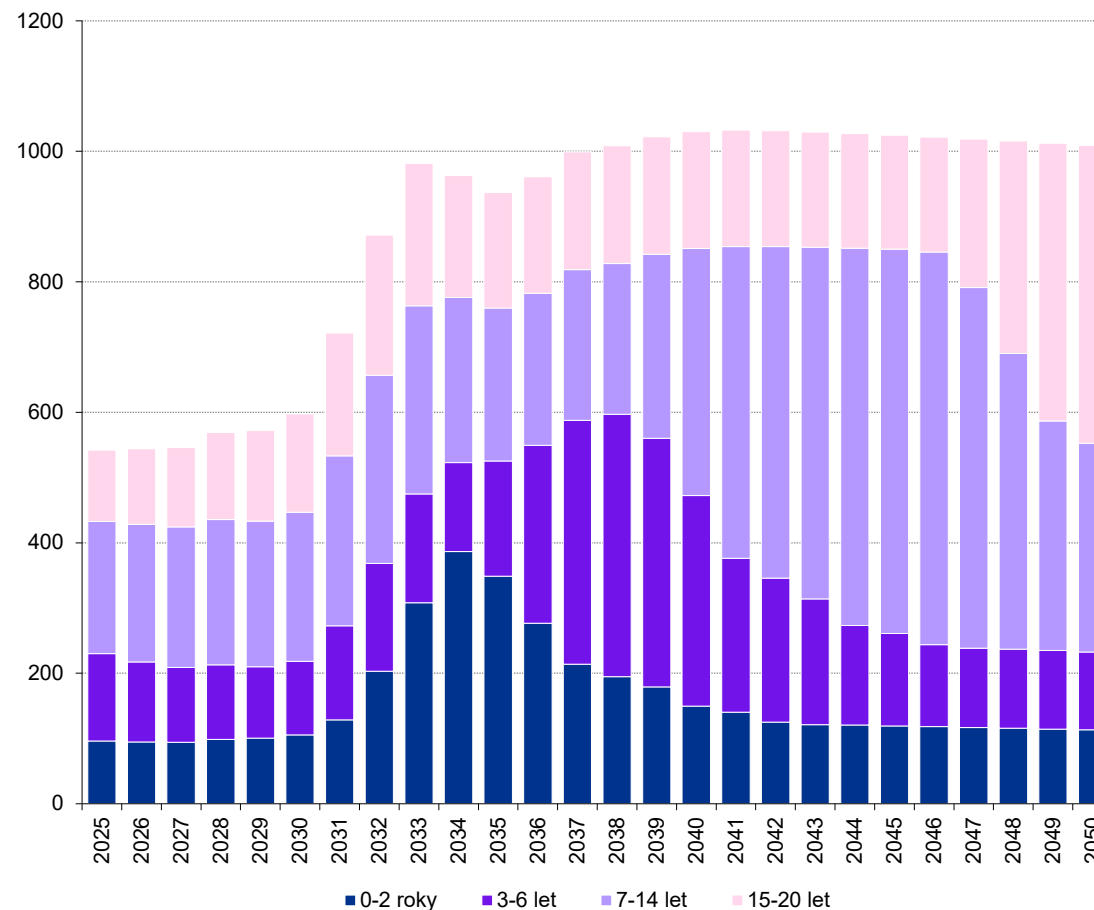
Celkový počet dětí v této subvariantě vykazuje nejvýraznější nárůst mezi všemi scénáři. Z počátečních 542 dětí v roce 2025 stoupá prudce a dosahuje svého **vrcholu s 1 032 dětmi** v letech 2041-2042. Následně se počet dětí mírně snižuje na 1 009 dětí v roce 2050.

Věková kategorie 0-2 roky: Počet dětí dosahuje vrcholu v roce 2034 s 386 dětmi, poté se postupně snižuje.

Věková kategorie 3-6 let: Počet předškolních dětí vrcholí v roce 2038 s 402 dětmi. Následně se mírně snižuje.

Věková kategorie 7-14 let: Tato kategorie dětí školního věku zaznamenává největší absolutní nárůst a udržuje se na nejvyšších hodnotách. **Počet dětí v této skupině kontinuálně roste od 203 v roce 2025 a dosahuje svého vrcholu v roce 2046 s 602 dětmi.**

Věková kategorie 15-20 let: Počet mladých lidí v této kategorii naroste do roku 2050 na 456 lidí.

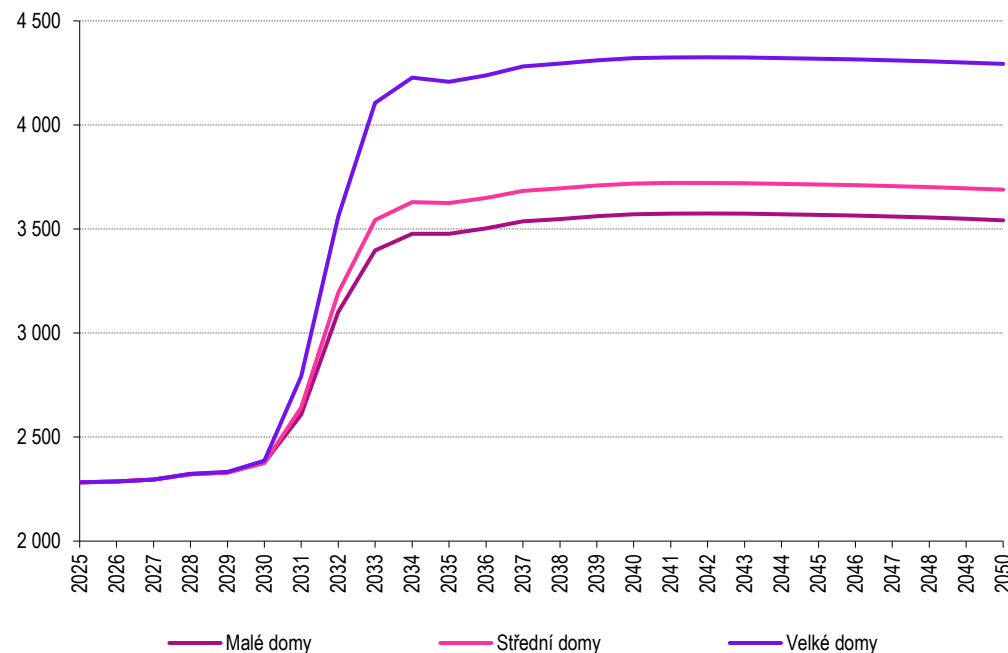


Varianta 2 – celková bilance obyvatelstva

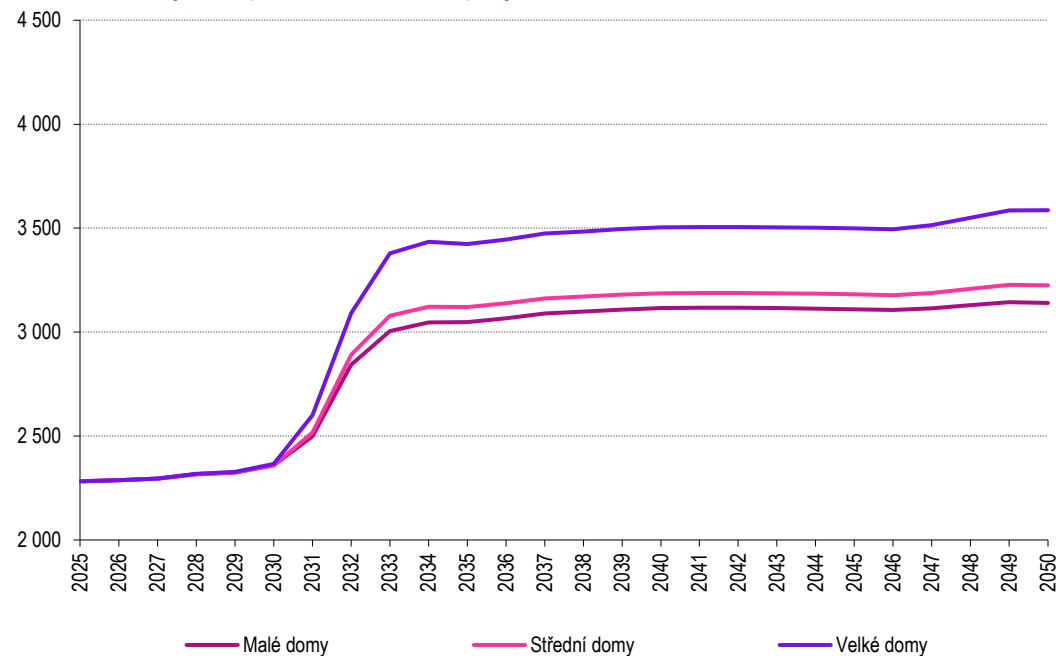
Oba grafy jednoznačně ukazují, že realizace Varianty 2 povede k **výraznému nárůstu celkového i trvale bydlícího obyvatelstva** obce oproti Variantě 0. Varianta 0 zůstává v čase stabilní a představuje základní úroveň, od které se odvíjí růst v rámci Varianty 2. Varianta 2 představuje silný demografický růst, který se transformuje do nárůstu daňových příjmů.

Velké bytové domy jsou z populačního hlediska nejefektivnějším scénářem v rámci této varianty, jelikož přinášejí nejvyšší počet obyvatel, a tedy i nejvíce obyvatel s trvalým pobytem.

Varianta 2 - celkové obyvatelstvo



Varianta 2 – Obyvatelé přihlášení k trvalému pobytu



Varianta 3

Varianta 3 – subvarianty dle typů výstavby

Varianta 3 pracuje se stejným principem jako varianta 2 – dělí se na subvarianty podle typu zvolených bytových domů (malé, střední, velké). Zásadním rozdílem oproti variantě 2 je **nízký počet postavených bytových domů, neboť tato varianta rozvíjí jinou část uvažovaného území**. Počet bytů na daný typ bytového domu zůstává shodný.

Subvarianta s **malými domy** zahrnuje pouze **3 objekty**, z nichž každý má 12 bytů a zabírá 3 parcely. Výstavba je zde na pohled nejrozptýlenější – domy jsou nízké, s menším počtem bytů, což vytváří **jemné měřítko zástavby**. Výsledkem je poměrně volná, příměstská forma bydlení s nižší hustotou osídlení.

Varianta se **středně velkými domy** kombinuje zástavbu rodinných domů a **pouhé dva bytové domy**, každý s 24 byty. Ty odebírají 10 parcel z dostupného fondu.

Subvarianta s **jedním velkým domem** je nejkompaktnější – **jeden objekt** pojme 90 bytů a odebírá 9 parcel.

Souhrn vstupních parametrů

Typ bytového domu	Počet bytů v BD	Počet parcel
Malé domy	12	3
Střední domy	24	5
Velké domy	90	9

Typ bytového domu	Počet postavených domů	Parcely celkem
Malé domy	3	9
Střední domy	2	10
Velké domy	1	9



Variantha 3 – výstavba malých domů

Podobě jako v jiných variantách, i zde předprodej parcel začíná v roce 2028 a pokračuje postupně až do roku 2032. Celkem se v rámci tohoto scénáře prodá **162 parcel**, což přivede **647 nových obyvatel** rodinných domů. Z toho bude 324 dospělých, kteří se začnou stěhovat již v roce 2030, a 322 dětí, přičemž první děti se začnou stěhovat v roce 2031. Nově narozených dětí v rodinných domech bude celkem 201 a příchodů s rodiči 121.

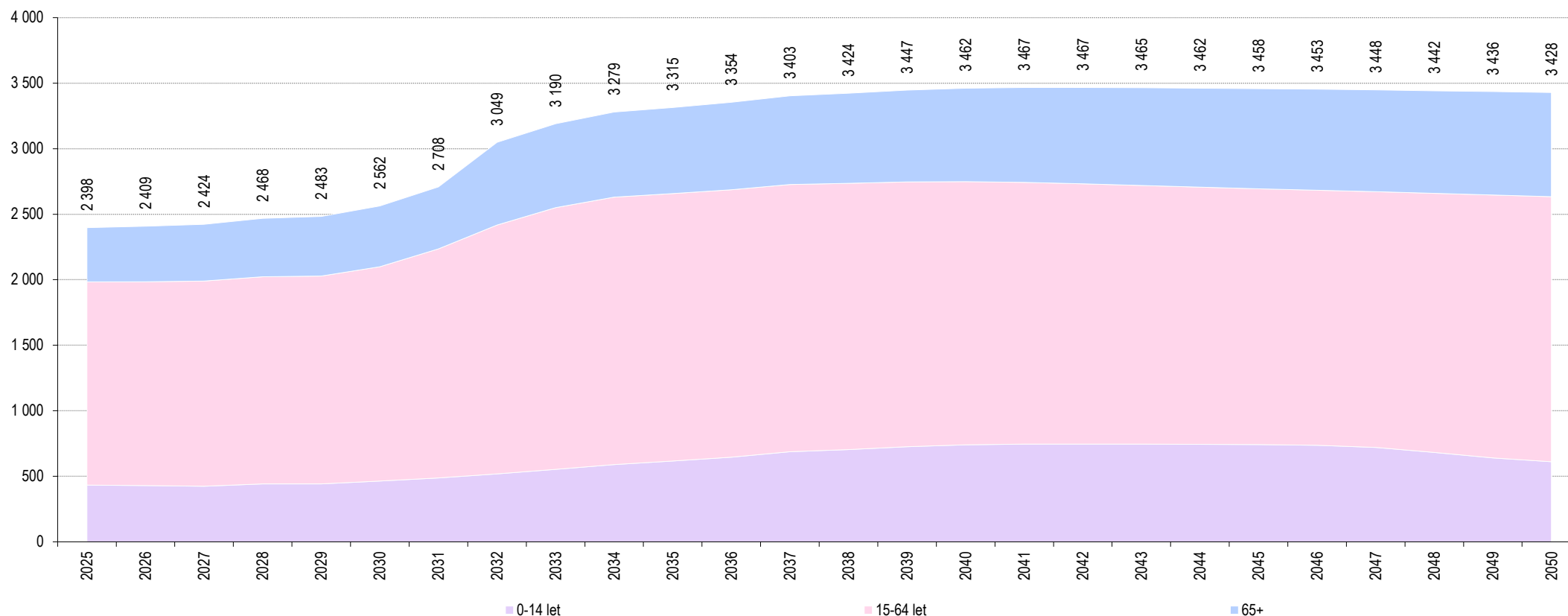
Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných parcel	%	0 %	0 %	0 %	10 %	25 %	35 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs.	0	0	0	16	40	57	32	16	0	0	0	0	0	0	0	0	162
Počet nových obyvatel RD		0	0	0	65	162	227	129	65	0	0	0	0	0	0	0	0	647
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	32	81	113	65	32	0	0	0	0	0	0	324
z toho děti (0-14 let)		0	0	0	0	0	32	32	24	28	40	34	34	45	19	26	6	322
dětí příchodů		0	0	0	0	0	32	29	16	5	12	8	7	7	2	3	1	121
nově narozené		0	0	0	0	0	0	3	8	24	28	25	27	39	17	23	6	201

Celkově prodej bytů přivede do roku 2040 dalších **142 nových obyvatel**. Z tohoto počtu bude **63 dospělých** a **79 dětí**. Konkrétně pak **27 dětí bude příchodů s rodiči** (převážně v letech 2031-2034) a **52 dětí se nově narodí** v průběhu sledovaného období.

Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných bytů	%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20 %	35 %	35 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs	0	0	0	0	0	0	7,2	12,6	12,6	3,6	0	0	0	0	0	0	36
Počet nových obyvatel BD		0	0	0	0	0	0	18	37	37	18	9	9	9	2	2	2	142
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	0	13	22	22	6	0	0	0	0	0	0	63
z toho děti (0-14 let)		0	0	0	0	0	0	5	15	15	12	9	9	9	2	2	2	79
dětí příchodů		0	0	0	0	0	0	5	9	9	3	0	0	0	0	0	0	27
nově narozené		0	0	0	0	0	0	0	5	5	9	9	9	9	2	2	2	52
Bydlení pro seniory (65+)		0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150*

Varianta 3 – výstavba malých domů

Celková populace obce se bude vyvíjet a z 2 398 obyvatel v roce 2025 vzroste do roku 2033 na 3 144 obyvatel a dosáhne vrcholu v roce 2037 s 3 358 obyvateli. Poté se bude mírně zvyšovat do roku 2040 (3 416 obyvatel) a následně do roku 2050 klesne na 3 383 obyvatel. Věková kategorie 0-14 let dosáhne vrcholu v roce 2040 (724 dětí) a poté bude klesat na 607 dětí v roce 2050. Kategorie 15-64 let poroste do roku 2035 (2 018 osob) a následně se stabilizuje. Kategorie 65+ bude nadále růst z 414 na 794 osob.



Varianta 3 - výstavba malých domů | děti a mládí

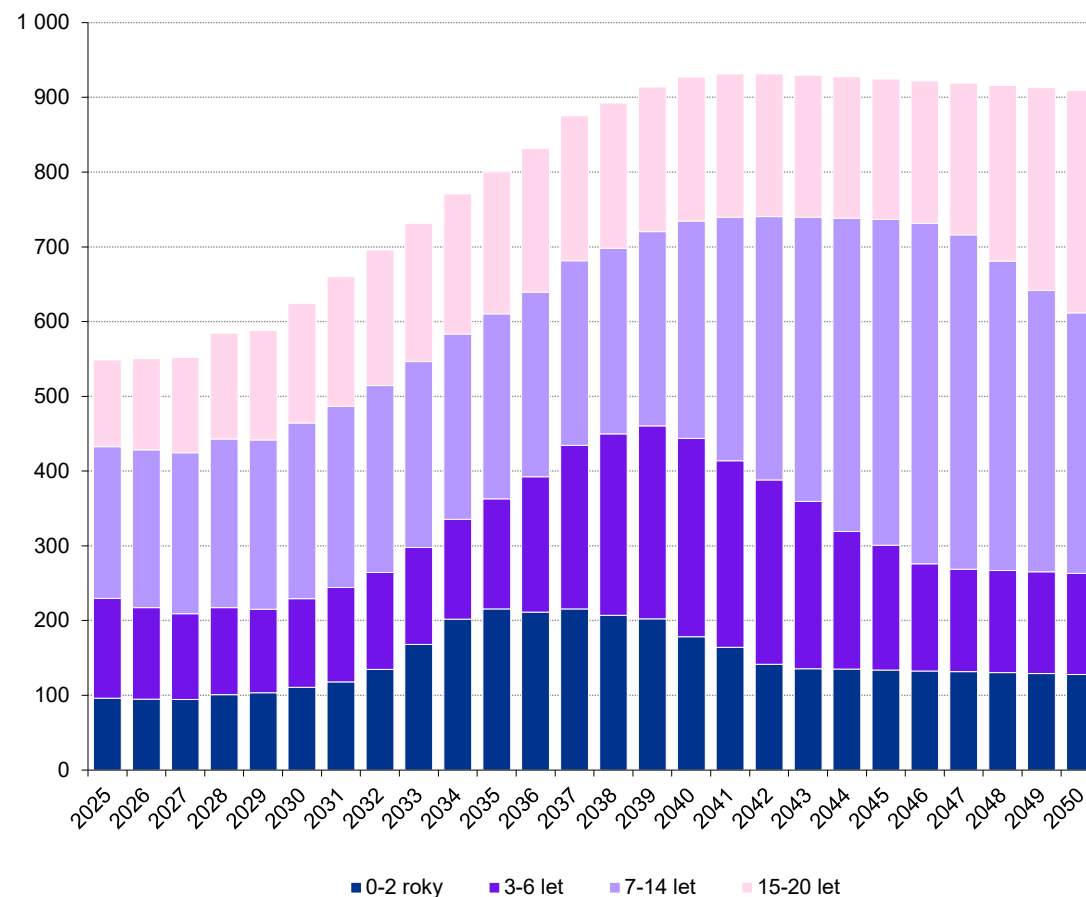
Celkový počet dětí roste z 549 dětí v roce 2025 na 931 v roce 2041, do roku 2050 mírně klesá na 909 dětí.

Věková kategorie 0-2 roky: Počet dětí dosahuje vrcholu v roce 2034 s 202 dětmi, postupně klesá na 128 v roce 2050.

Věková kategorie 3-6 let: Počet předškolních dětí dosahuje svého vrcholu v roce 2040 s 265 dětmi. Do roku 2050 se snižuje na 135 dětí.

Věková kategorie 7-14 let: Počet dětí v této věkové skupině kontinuálně roste z 203 na 455 v roce 2046.

Věková kategorie 15-20 let: Počet mladých lidí v této kategorii naroste do roku 2050 na 298.



Variantha 3 – výstavba středních bytových domů

Tato varianta předpokládá výstavbu **2 středních bytových domů**, každý s kapacitou 24 bytů, což celkem představuje **48 nových bytů**. Prodej parcel se bude řídit stejným časovým harmonogramem jako u jiných variant. Celkem se prodá **161 parcel**, které přivedou **643 nových obyvatel**. Rozdělení dospělých a dětí je velmi podobné jako u varianty s malými domy, s 322 dospělými a 320 dětmi. Nově narozených dětí v rodinných domech bude celkem 199 a příchozích s rodiči 121.

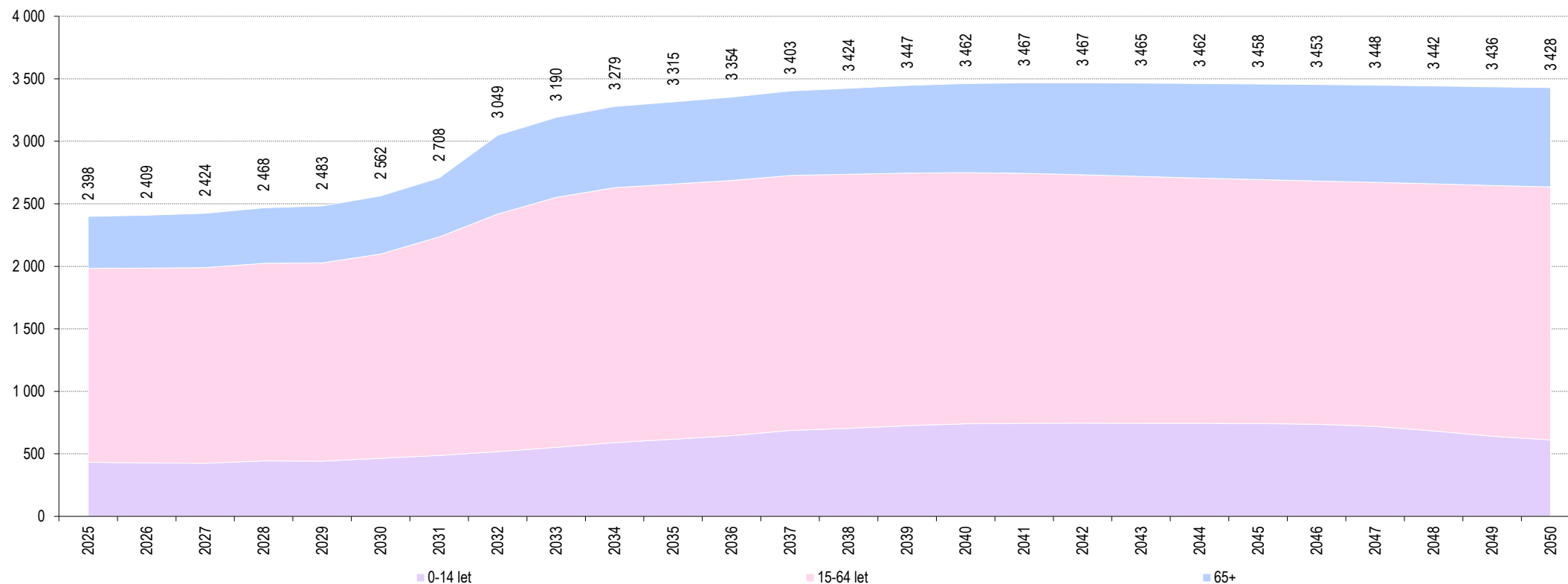
Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných parcel	%	0 %	0 %	0 %	10 %	25 %	35 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs.	0	0	0	16	40	56	32	16	0	0	0	0	0	0	0	0	161
Počet nových obyvatel RD		0	0	0	64	161	225	129	64	0	0	0	0	0	0	0	0	643
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	32	80	113	64	32	0	0	0	0	0	0	322
z toho děti (0-14 let)		0	0	0	0	0	32	32	24	28	39	34	34	45	19	26	6	320
dětí příchozí		0	0	0	0	0	32	29	16	5	12	8	7	7	2	3	1	121
nově narozené		0	0	0	0	0	0	3	8	24	28	25	27	38	17	23	6	199

Celkově prodej bytů přivede do roku 2040 **189 nových obyvatel**. Z tohoto počtu bude **84 dospělých** a **105 dětí**. Konkrétně pak **36 dětí** bude **příchozích** s rodiči (převážně v letech 2031-2034) a **69 dětí se nově narodí** v průběhu sledovaného období.

Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných bytů	%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20 %	35 %	35 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs	0	0	0	0	0	0	9	17	17	5	0	0	0	0	0	0	48
Počet nových obyvatel BD		0	0	0	0	0	0	24	49	49	24	12	12	12	2	2	2	189
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	0	17	29	29	8	0	0	0	0	0	0	84
z toho děti (0-14 let)		0	0	0	0	0	0	7	20	20	16	12	12	12	2	2	2	105
dětí příchozí		0	0	0	0	0	0	7	13	13	4	0	0	0	0	0	0	36
nově narozené		0	0	0	0	0	0	0	7	7	12	12	12	12	2	2	2	69
Bydlení pro seniory (65+)		0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150*

Varianta 3 – výstavba středních domů

Celková populace obce se bude vyvíjet podobně jako u varianty s malými domy, ale s mírně vyššími počty. Z 2 398 obyvatel v roce 2025 vzroste do roku 2033 na 3 191 obyvatel a dosáhne vrcholu v roce 2037 s 3 405 obyvateli. Poté se bude mírně zvyšovat do roku 2040 (3 463 obyvatel) a následně do roku 2050 klesne na 3 430 obyvatel. Věková kategorie 0-14 let dosáhne vrcholu v roce 2040 (741 dětí) a poté bude klesat na 611 dětí v roce 2050. Kategorie 15-64 let poroste do roku 2035 (2 041 osob) a následně se stabilizuje. Kategorie 65+ bude nadále růst z 414 na 794 osob.



Variantha 3 - výstavba středních domů | děti a mladiství

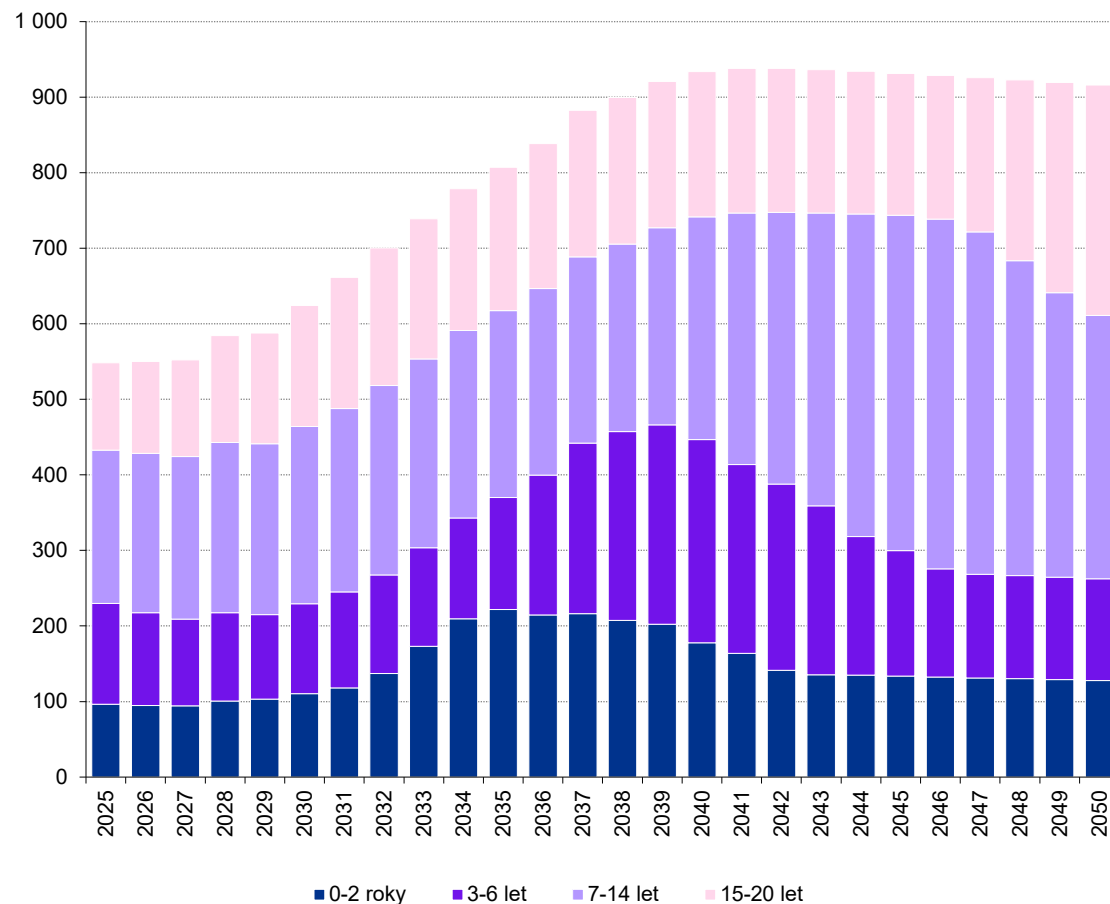
Celkový počet dětí vrcholí v letech 2041-2042 s 938 dětmi, do roku 2050 pouze mírně klesá na 916 dětí.

Věková kategorie 0-2 roky: Počet dětí v této kategorii vrcholí v roce 2034 s 210 dětmi.

Věková kategorie 3-6 let: Počet předškolních dětí dosahuje svého vrcholu v roce 2040 s 269 dětmi, poté klesá na úroveň 135 dětí v roce 2050.

Věková kategorie 7-14 let: Počet dětí v této skupině vrcholí v roce 2046 s 463 dětmi.

Věková kategorie 15-20 let: Počet mladých lidí v této kategorii naroste do roku 2050 na 305 lidí.



Variantha 3 – výstavba velkých domů

Tato varianta uvažuje výstavbu **1 velkého bytového domu** s kapacitou **90 bytů**. Celkem se prodá **162 parcel**, které přivedou **647 nových obyvatel** (324 dospělých a 322 dětí). Nově narozených dětí v rodinných domech bude celkem 201 a příchozích s rodiči 121.

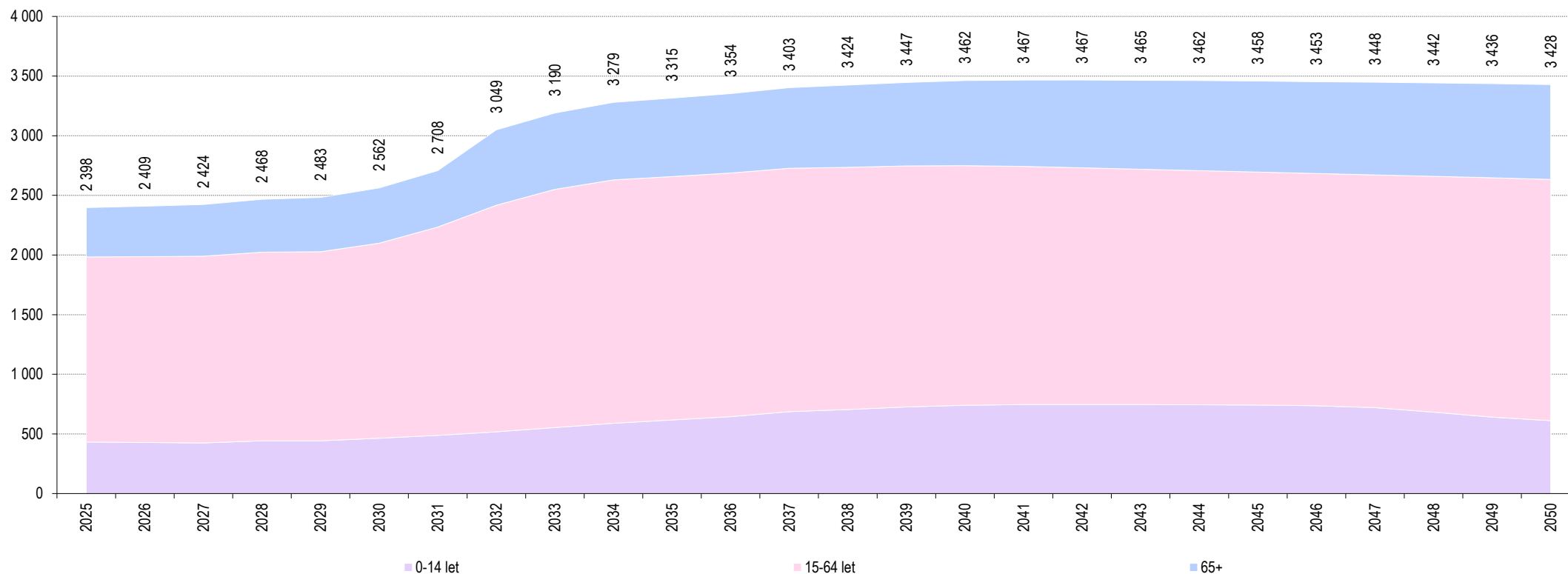
Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných parcel	%	0 %	0 %	0 %	10 %	25 %	35 %	20 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs.	0	0	0	16	40	57	32	16	0	0	0	0	0	0	0	0	162
Počet nových obyvatel RD		0	0	0	65	162	227	129	65	0	0	0	0	0	0	0	0	647
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	32	81	113	65	32	0	0	0	0	0	0	324
z toho dětí (0-14 let)		0	0	0	0	0	32	32	24	28	40	34	34	45	19	26	6	322
děti příchozí							32	29	16	5	12	8	7	7	2	3	1	121
nově narozené		0	0	0	0	0	0	3	8	24	28	25	27	39	17	23	6	201

Prodej bytů přivede **349 nových obyvatel** do roku 2040. Z tohoto počtu bude **158 dospělých** a **192 dětí**. Konkrétně pak **68 dětí bude příchozích s rodiči** (převážně v letech 2031-2034) a **124 dětí se nově narodí** (převážně od roku 2032 do roku 2040).

Údaj		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	CELKEM
Počet prodaných bytů	%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20 %	35 %	35 %	10 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	abs	0	0	0	0	0	0	18	31,5	31,5	9	0	0	0	0	0	0	90
Počet nových obyvatel BD		0	0	0	0	0	0	45	91	91	44	22	22	22	4	4	4	349
z toho dospělí (15-64 let)		0	0	0	0	0	0	32	55	55	16	0	0	0	0	0	0	158
z toho dětí (0-14 let)		0	0	0	0	0	0	14	36	36	29	22	22	22	4	4	4	192
děti příchozí		0	0	0	0	0	0	14	24	24	7	0	0	0	0	0	0	68
nově narozené		0	0	0	0	0	0	0	13	13	22	22	22	22	4	4	4	124
Bydlení pro seniory (65+)		0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150*

Varianta 3 – výstavba velkých domů

Celková populace obce se bude dynamicky vyvíjet. Z původních 2 398 obyvatel v roce 2025 vzroste do roku 2033 na 3 289 obyvatel. Vrchol pak populace dosáhne v roce 2037 s 3 512 obyvateli. Následně se bude mírně zvyšovat až do roku 2040 (3 571 obyvatel) a poté do roku 2050 bude docházet k postupnému poklesu na 3 538 obyvatel. Věková kategorie 0-14 let bude vykazovat nárůst až do roku 2040 (774 dětí) a následný pokles do roku 2050 (616 dětí). Kategorie 15-64 let poroste až do roku 2035 (2 117 osob) a následně se stabilizuje. Kategorie 65+ bude vytrvale růst po celé sledované období, z 414 osob v roce 2025 na 794 osob v roce 2050.



Varianta 3 - výstavba velkých domů | děti a mladiství

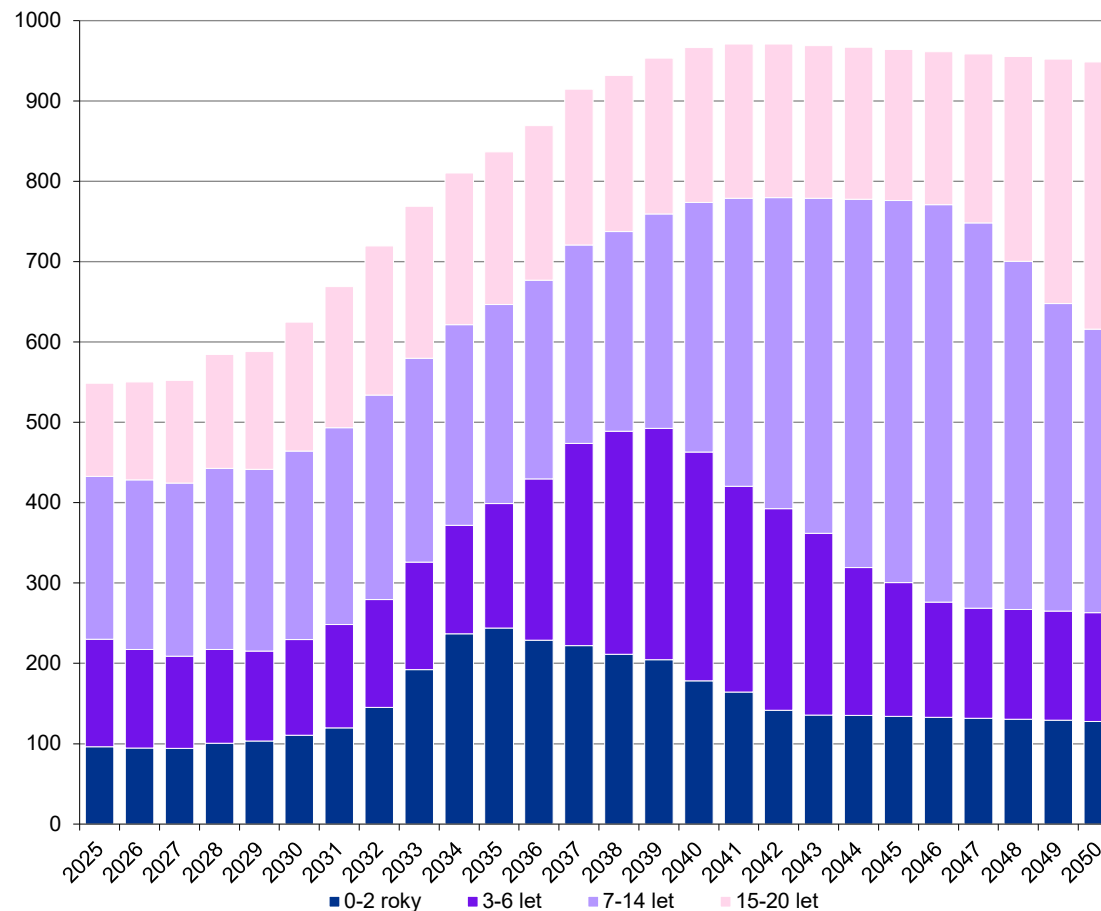
Celkový počet dětí v této subvariantě vykazuje nárůst z počátečních 549 dětí v roce 2025. Dosahuje vrcholu 971 dětí v letech 2041-2042 a poté mírně klesá na 949 dětí v roce 2050.

Věková kategorie 0-2 roky: Počet dětí v nejmladší kategorii zaznamenává růst, vrcholí v roce 2034 s 237 dětmi a poté postupně klesá na 128 dětí v roce 2050.

Věková kategorie 3-6 let: Počet předškolních dětí vrcholí v roce 2039 s 288 dětmi. Následně se mírně snižuje.

Věková kategorie 7-14 let: Počet dětí v této skupině dosahuje svého vrcholu v roce 2046 s 495 dětmi.

Věková kategorie 15-20 let: Počet mladých lidí v této kategorii narůstá na 333 v roce 2050.

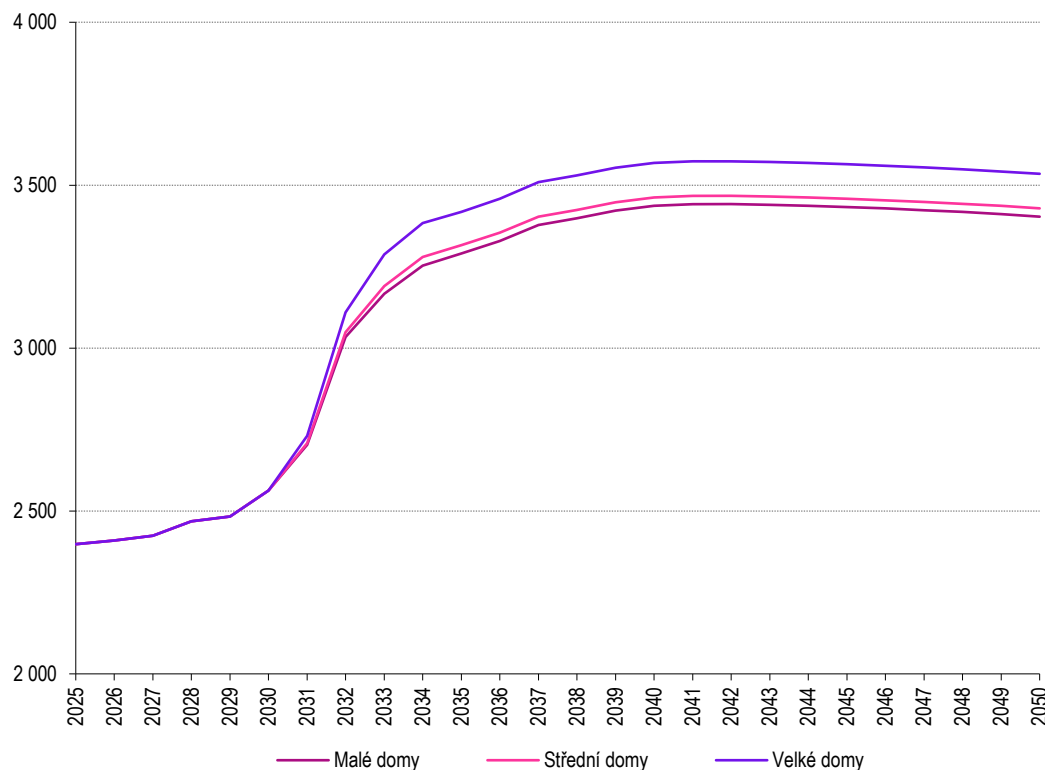


Varianta 3 – celková bilance obyvatelstva

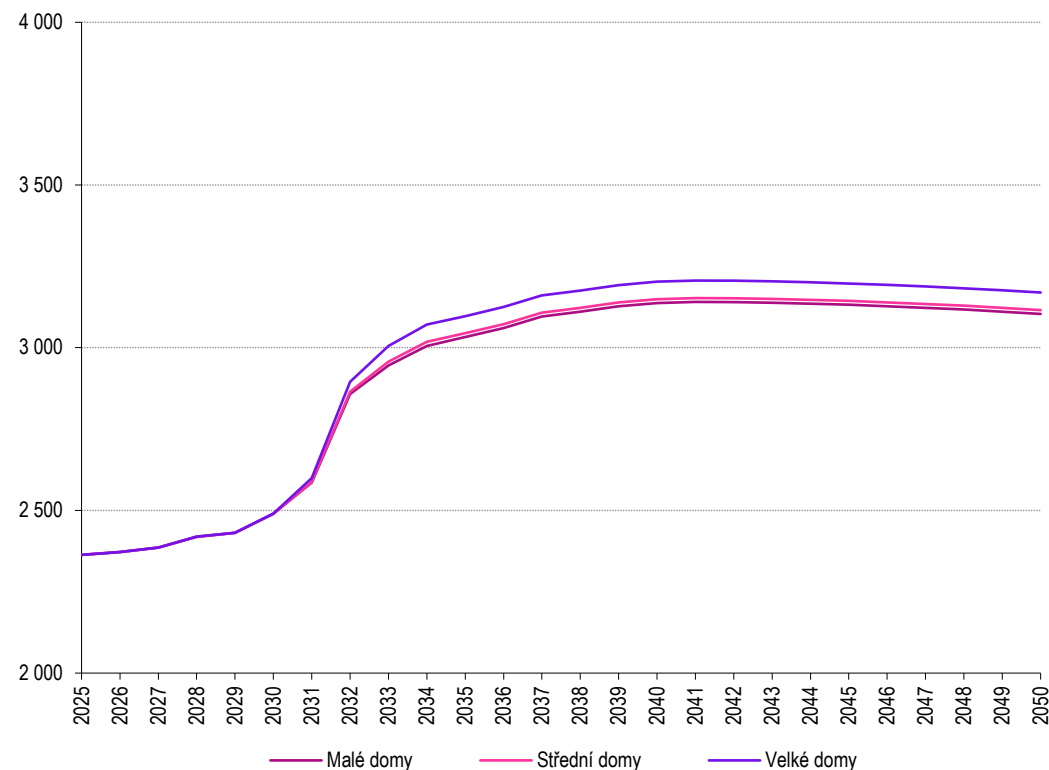
Varianta 3 vede k **nárůstu celkového i trvale bydlicího obyvatelstva** obce oproti Variantě 0. Nicméně, ve srovnání s Variantou 2, je celkový přírůstek populace v Variantě 3 **menší**. Maximální dosažené hodnoty celkového obyvatelstva jsou výrazně nižší než ve Variantě 2, což odráží omezenější rozsah výstavby.

V rámci Varianty 3 má **volba konkrétního typu bytového domu jen marginální vliv na celkový počet obyvatel**. Rozdíl mezi největším a nejmenším scénářem je minimální.

Varianta 3 - celkové obyvatelstvo



Varianta 3 – obyvatelé přihlášení k trvalému pobytu



Dílčí závěry scénářů dalšího rozvoje

Vývoj obyvatelstva

Variant 0: Referenční stav bez rozvoje

Tento scénář předpokládá zachování stávajícího stavu a nulovou výstavbu, která by generovala dodatečné obyvatelstvo. Slouží jako referenční bod pro posouzení dopadů ostatních variant.

V případě absence nové výstavby by se populace obce Včelná vyvíjela podle sociodemografické projekce, které předpokládá stabilizaci až postupné klesání populace v horizontu po roce 2040. Počet dětí v předškolním a školním věku by pravděpodobně stagnoval nebo mírně klesal, což by nekladlo významné nároky na rozšíření vzdělávací infrastruktury.

Variant 2: Rozvoj rodinných domů s velkým počtem bytových domů

Tento scénář předpokládá výstavbu rodinných domů a vyššího počtu bytových jednotek. V rámci této varianty jsou zvažovány 3 scénáře: 26 malých (12 bytů), 16 středních (24 bytů) a 7 velkých (90 bytů).

Celková populace obce Včelná by v této variantě zaznamenala výrazný nárůst, dosahující svého vrcholu a stabilizující se na velmi vysoké úrovni (např. u velkých domů až 1032 dětí v letech 2041-2042). Realizace varianty 2 vede k výraznému nárůstu celkového i trvale bydlícího obyvatelstva obce oproti variantě 0 a 1. Tato varianta se rovněž projevuje výrazným nárůstem daňových příjmů.

Variant 1: Rozvoj rodinných domů

Tato varianta předpokládá výstavbu pouze rodinných domů (celkem 171 parcel), s vyšším podílem dětí a trvalým pobytem.

V dlouhodobém horizontu se ukazuje, že tato varianta dalšího rozvoje plně nedokáže zvrátit sociodemografickou projekci. Reálný počet obyvatel v trvalém pobytu je o něco nižší – v této variantě se očekává, že přibližně 70 % nových obyvatel přihlásí k trvalému pobytu.

Zástavba rodinnými domy by sice posílila mladší a střední věkové skupiny a přinesla by s sebou omlazení populace Včelné, s největším tlakem na kapacity mateřských a základních škol v období let 2038-2040, nicméně celkově by demografický nárůst byl omezený a populace by po vrcholu začala opět klesat.

Variant 3: Rozvoj rodinných domů s velkým počtem bytových domů

Tento scénář předpokládá výstavbu rodinných domů s nižším počtem bytových jednotek, což je kompromisní varianta mezi variantami 1 a 2. Zahrnuje stavbu 3 malých, 2 střední nebo 1 velkého bytového domu.

Ve srovnání s Variantou 2 je celkový přírůstek populace ve variantě 3 menší a maximální dosažené hodnoty celkového počtu obyvatelstva jsou výrazně nižší, avšak stále představují citelný růst oproti variantě 0 a 1. V rámci varianty 3 má volba konkrétního typu bytového domu jen marginální vliv na celkový počet obyvatel a věkové rozložení dětí. Rozdíl mezi největším a nejmenším scénářem je minimální – u kategorie 3-6 let se pohybuje v rozmezí 265-288 dětí a u 7-14 455-495 dětí.

07

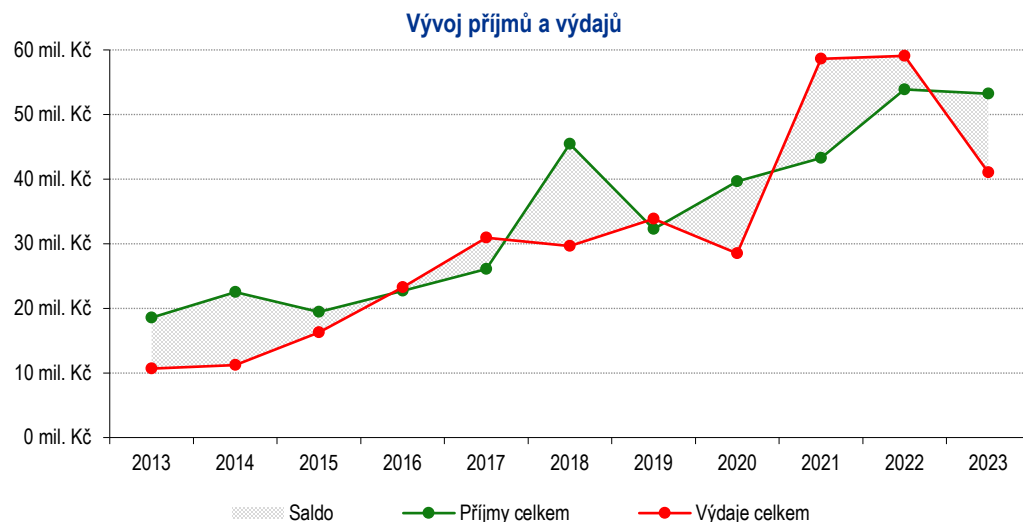
Dopadová studie

Finanční a daňové příjmy obce

Finanční a daňové příjmy obce | současný stav rozpočtu

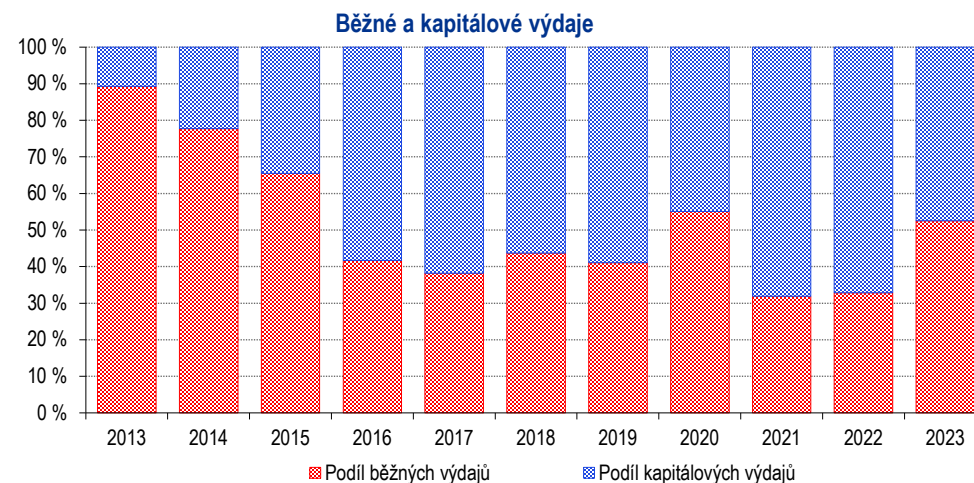
Obec Včelná vykazuje **výrazné výkyvy v příjmech a výdajích** mezi lety 2013 až 2023, což naznačuje investiční projekty nebo mimořádné události.

V letech 2013-2017 byly příjmy obce relativně stabilní, pohybující se v rozmezí od 18,56 mil. Kč do 26,10 mil. Kč, přičemž výdaje byly nižší než příjmy, což vedlo k pozitivnímu saldu.



V roce 2018 došlo k výraznému nárůstu příjmů na 45,44 mil. Kč, což mohlo souviset s mimořádnými příjmy nebo dotacemi. To zároveň koliduje s **vysokým poměrem kapitálových výdajů v letech 2016-2019**.

V následujících letech však saldo vykazovalo větší výkyvy, kdy v **letech 2022 a 2023 došlo k vysokým výdajům** (58,62 mil. Kč a 59,08 mil. Kč), což vedlo k zápornému saldu ve výši -5,19 mil. Kč a -15,35 mil. Kč. Současně se v těchto letech kapitálové výdaje pohybovaly v rozmezí 67-68 %, což naznačuje **zvýšenou investiční aktivitu**.



I přes tyto výkyvy zůstává průměrné **saldo obce v pozitivních hodnotách**, s průměrem 7,82 mil. Kč.

Zdroj dat: Monitor státní pokladny.

Finanční a daňové příjmy obce | současný stav

Obec Včelná se v roce 2025 opírá o schválený rozpočet ve výši 50,5 mil. Kč, z čehož 89 % tvoří očekávané daňové příjmy (44,96 mil. Kč). Nedaňové příjmy byly schváleny ve výši 4,52 mil. Kč a přijaté transfery 1,02 mil. Kč. Celkové výdaje rozpočtu mají dosáhnout 85,7 mil. Kč, přičemž výraznou část (66 %) tvoří kapitálové výdaje. Schválené záporné saldo v tomto roce ve výši –35,2 mil. Kč je důsledkem pokračujících investičních výdajů, nikoliv provozního deficitu.

Obec Včelná dlouhodobě vykazuje **výraznou kapitálovou aktivitu**, s průměrnými investičními výdaji kolem **28 mil. Kč ročně**, což je nadprůměrné vzhledem k její velikosti. Tato úroveň investic odráží aktivní přístup k rozvoji infrastruktury a veřejného prostoru. Přestože obec dosahovala v minulých letech kladného průměrného salda (7,82 mil. Kč), rozpočet na rok je záporný, což naznačuje potřebu externích zdrojů pro financování vyšší úrovně investic v daném roce.

Do budoucna bude klíčové udržet **rovnováhu mezi vlastními příjmy a investičními nároky** a správně využívat možné dotační programy v kombinaci s udržením rozumného úvěrového zatížení.

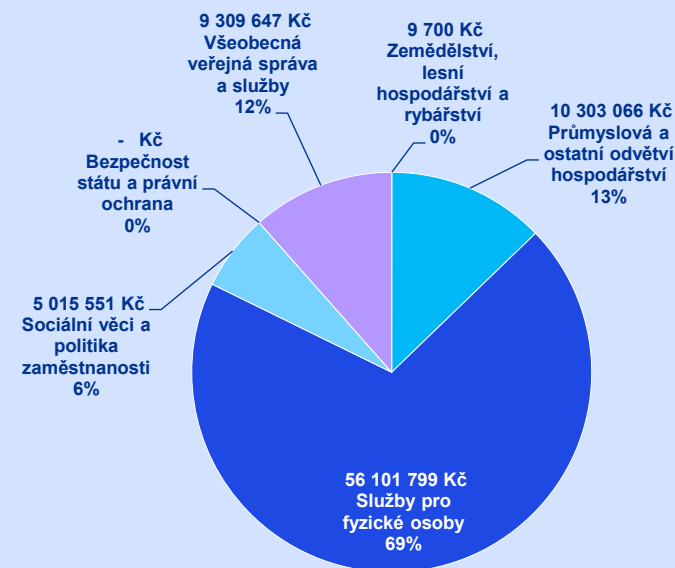
Hospodaření obce v roce 2024

Obec Včelná čerpala v roce 2024 přibližně 98,8 % rozpočtu, což svědčí o realistickém plánování a efektivním hospodaření.

Mezi významnou výdajovou oblast patří **služby pro fyzické osoby**, zahrnující výdaje na školství, kulturu, sport a komunální služby, do kterého jde přibližně **69 %** rozpočtu. Obec se rovněž zaměřuje na podporu **místního hospodářství a infrastruktury** (12,8 % rozpočtu) a všeobecnou veřejnou správu a služby zahrnující náklady na chod OÚ, platy a provozní výdaje, cca 12 % celého rozpočtu.

Tyto reálné výdaje odpovídají prioritám obce zaměřeným na podporu každodenního života obyvatel, správu území a rozvoj základní infrastruktury.

Složení výdajů obce za rok 2024



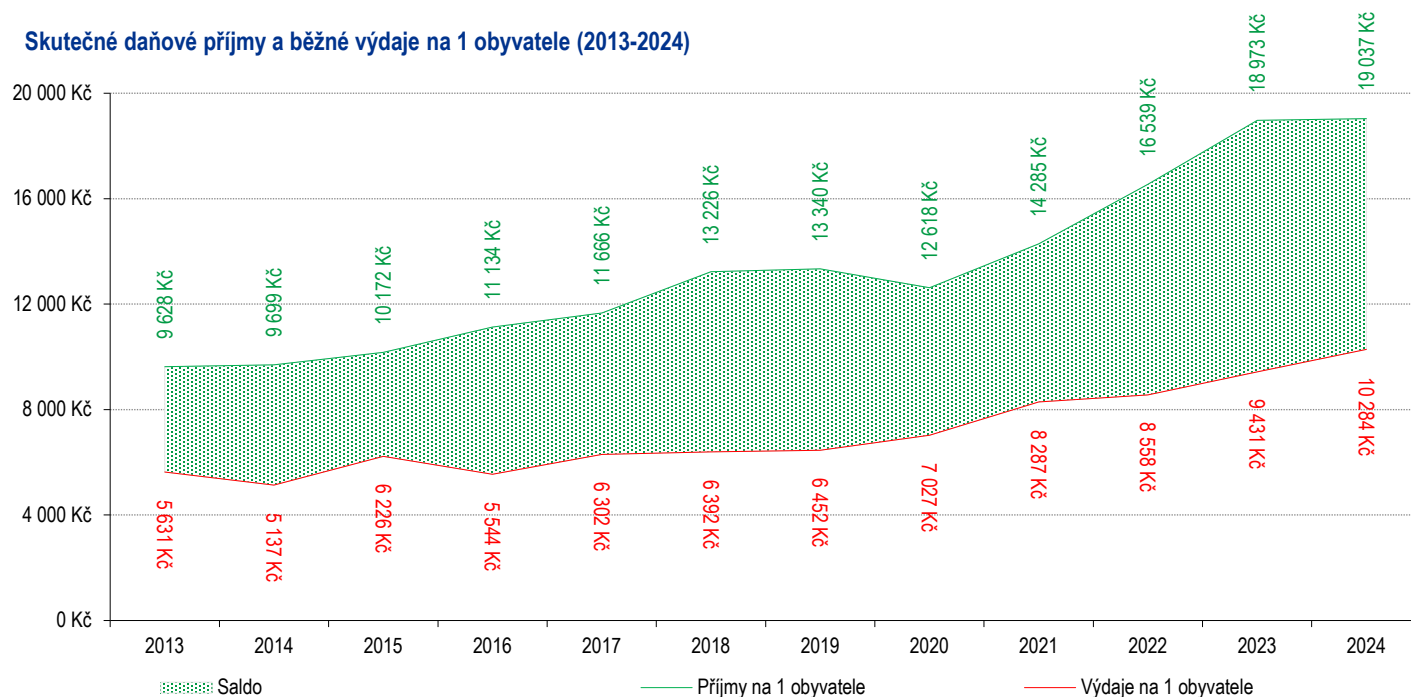
Zdroj dat: Monitor státní pokladny

Finanční a daňové příjmy a běžné výdaje obce | současný stav

Obec Včelná vykazuje **solidní daňové příjmy** na jednoho obyvatele, které činí v průměru 16 290 Kč*; průměrné běžné výdaje na jednoho obyvatele dosahují 8 717 Kč*. Příchod každého dalšího obyvatele tak obci přináší příjem ve výši 7 573 Kč. **Obec tak drží podíl daňových příjmů a běžných výdajů na obyvatele v kladných hodnotách** (daňové příjmy dosahují téměř dvojnásobku běžných výdajů). **Do negativního salda tak dostávají obec kapitálové výdaje, které obec musí realizovat v souvislosti s jejím rozvojem.**

Rostoucí obce v suburbánních oblastech často vykazují nadprůměrné daňové příjmy a kladné saldo běžných výdajů díky rozšiřující se základně obyvatel. Současně však pravidelně **investují do rozvoje infrastruktury**, což je běžný a očekávaný jev u dynamicky se rozvíjejících obcí.

Skutečné daňové příjmy a běžné výdaje na 1 obyvatele (2013-2024)



16 290 Kč

průměrné daňové příjmy na 1 obyvatele

8 717 Kč

průměrné běžné výdaje na 1 obyvatele

7 573 Kč

průměrný příjem z nového obyvatele
očištěný o kapitálové výdaje

*Průměr je počítán za posledních 5 let

Zdroj dat: Monitor státní pokladny

Document Classification: KPMG Public

85

Finanční a daňové příjmy obce | budoucí stav

Metodika výpočtu daňových příjmů obce

Metodika výpočtu daňových příjmů obce na základě variant vývoje zohledňuje nárůst obyvatelstva v obci a s tím související zvýšení jak příjmů, tak výdajů. Pro každou variantu a typ jejího vývoje bylo vypočteno saldo příjmů a výdajů, které je srovnáno s variantou 0 (populační projekce bez jakékoliv výstavby), jakožto referenční hodnotou.

Základní předpoklady výpočtu

Počet parcel určených k zástavbě: 201 parcel. Dle varianty a její subvarianty se liší míra rodinných domů a bytů.

Daňové příjmy: Základem jsou daňové příjmy z roku 2024 v přepočtu na jednoho obyvatele. Ty jsou navýšeny na základě počtu obyvatel v trvalém pobytu. Principem je, že vyšší počet obyvatel s trvalým pobytem přináší obci vyšší podíl na daních.

Tyto navýšené daňové příjmy jsou vypočteny na základě následujícího vzorce:

$$P_{rok} = P_{výchozí} \times TP_{Rok}$$

Kdy

- P_{rok} = daňové příjmy v daném roce
- $P_{výchozí}$ = výchozí daňové příjmy roku 2024 přepočtené na jednoho obyvatele. **V roce 2024 se tato částka rovnala 19 037 Kč; tato hodnota tedy vstupuje do výpočtu v každém roce.**
- TP_{Rok} = počet obyvatel v trvalém pobytu v daném roce

U míry trvalého pobytu se předpokládá, že 70 % nových obyvatel rodinných domů se přihlásí k trvalému pobytu. U bytových domů tato míra činí 50 %.

Finanční a daňové příjmy obce | budoucí stav

Metodika výpočtu daňových příjmů obce

Běžné výdaje: Východiskem jsou **běžné výdaje** z roku 2024. Ty jsou rozpadnuty do dvou skupin: **běžné výdaje závislé na počtu obyvatel** a **běžné výdaje závislé na ploše**.

Běžné výdaje závislé na počtu všech obyvatel: Hodnota roku 2024 přepočtena na jednoho obyvatele se zvyšuje s nárůstem celkového počtu obyvatel (tzn. včetně obyvatel, kteří se nepřihlásí k trvalému pobytu). Jedná se o běžné výdaje ve skupině „Bezpečnost státu a právní ochrana“, „Průmyslová a ostatní odvětví hospodářství“, „Sociální věci a politika zaměstnanosti“, „Všeobecná veřejná správa a služby“, „Zemědělství, lesní hospodářství a rybářství“ plošně. Ve skupině „Služby pro fyzické osoby“ se pak jedná o paragraf „Pohřebnictví“ v oddílu „Bydlení, komunální služby a územní rozvoj“; oddíl „Kultura, církve a sdělovací prostředky“, pododdíl „Nakládání s odpady“ v oddílu „Ochrana životního prostředí“, dále oddíly „Sport a zájmová činnost“, „Vzdělávání a školské služby“, „Zdravotnictví“ a „Ostatní činnosti související se službami pro fyzické osoby“. Tyto průměry na osobu jsou pak násobeny počtem obyvatel v daném roce.

Skupina		Oddíl	Pododdíl	Paragraf	Skutečnost 2024	Průměr na osobu 2024
Bezpečnost státu a právní ochrana					0 Kč	0 Kč
Průmyslová a ostatní odvětví hospodářství					2 982 292 Kč	1 314 Kč
Sociální věci a politika zaměstnanosti					7 000 Kč	3 Kč
Všeobecná veřejná správa a služby					9 309 647 Kč	4 101 Kč
Zemědělství, lesní hospodářství a rybářství					9 700 Kč	4 Kč
Služby pro fyzické osoby	Bydlení, komunální služby a územní rozvoj	Komunální služby a územní rozvoj	Pohřebnictví	50 000 Kč	22 Kč	
Služby pro fyzické osoby	Kultura, církve a sdělovací prostředky			1 902 386 Kč	838 Kč	
Služby pro fyzické osoby	Ochrana životního prostředí	Nakládání s odpady		4 292 987 Kč	1 891 Kč	
Služby pro fyzické osoby	Ostatní činnosti související se službami pro fyzické osoby			5 000 Kč	2 Kč	
Služby pro fyzické osoby	Sport a zájmová činnost			656 192 Kč	289 Kč	
Služby pro fyzické osoby	Vzdělávání a školské služby			1 526 026 Kč	672 Kč	
Služby pro fyzické osoby	Zdravotnictví			10 000 Kč	4 Kč	
Celkem					20 75 229 Kč	9 142 Kč

Finanční a daňové příjmy obce | budoucí stav

Metodika výpočtu daňových příjmů obce

Základní předpoklady výpočtu

- Běžné výdaje závislé na ploše:** Zvyšují se plošným navýšením o 20 % na začátku zabydlování nových obyvatel, což odpovídá přibližně míře rozšíření zástavby Včelné; přičemž tato hodnota dále zůstává konstantní. Typicky se jedná o paragraf „Komunální služby a územní rozvoj jinde nezařazené“, „Veřejné osvětlení“ a „Ochrana přírody a krajiny“ ve skupině služeb pro fyzické osoby. Hodnota navýšení je konstantní pro každý rok bez ohledu na finální počet všech obyvatel.

Skupina	Oddíl	Pododdíl	Paragraf	Skutečnost 2024	Navýšení 20 %
Služby pro fyzické osoby	Bydlení, komunální služby a územní rozvoj	Komunální služby a územní rozvoj	Komunální služby a územní rozvoj jinde nezařazené	844 120 Kč	1 012 944 Kč
Služby pro fyzické osoby	Bydlení, komunální služby a územní rozvoj	Komunální služby a územní rozvoj	Územní plánování	0 Kč	0 Kč
Služby pro fyzické osoby	Bydlení, komunální služby a územní rozvoj	Komunální služby a územní rozvoj	Veřejné osvětlení	998 587 Kč	1 198 304 Kč
Služby pro fyzické osoby	Ochrana životního prostředí	Ochrana přírody a krajiny		751 043 Kč	901 251 Kč
Celkem				2 593 750 Kč	3 112 500 Kč

Výsledná hodnota výdajů v daném roce se počítá jako suma všech výdajů závislých na počtu obyvatel, vypočítaných jako součin průměrné hodnoty na obyvatele s počtem obyvatel v daném roce a výdajů závislých na ploše, jejichž hodnota je konstantní.

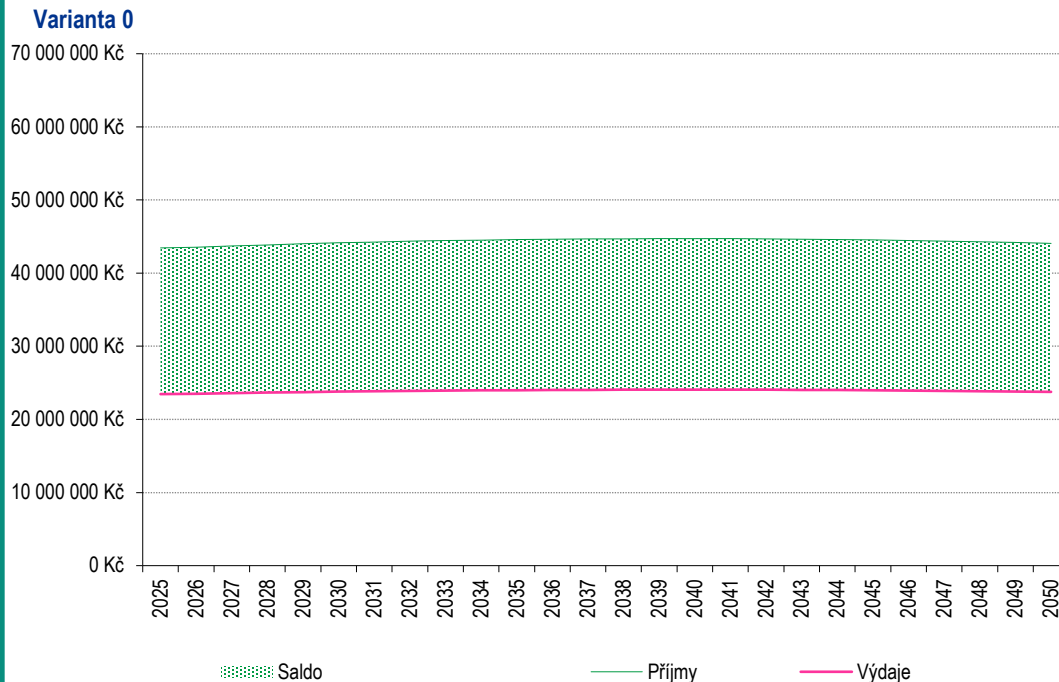
$$\sum V_{rok} = \sum (\emptyset_{2024} \times \sum O_{2024}) + V_{Plocha}$$

Výpočty předpokládaných daňových příjmů a běžných výdajů jsou provedeny v běžných (nominálních) cenách bez zohlednění inflace.

Finanční a daňové příjmy obce | Varianta 0 a 1

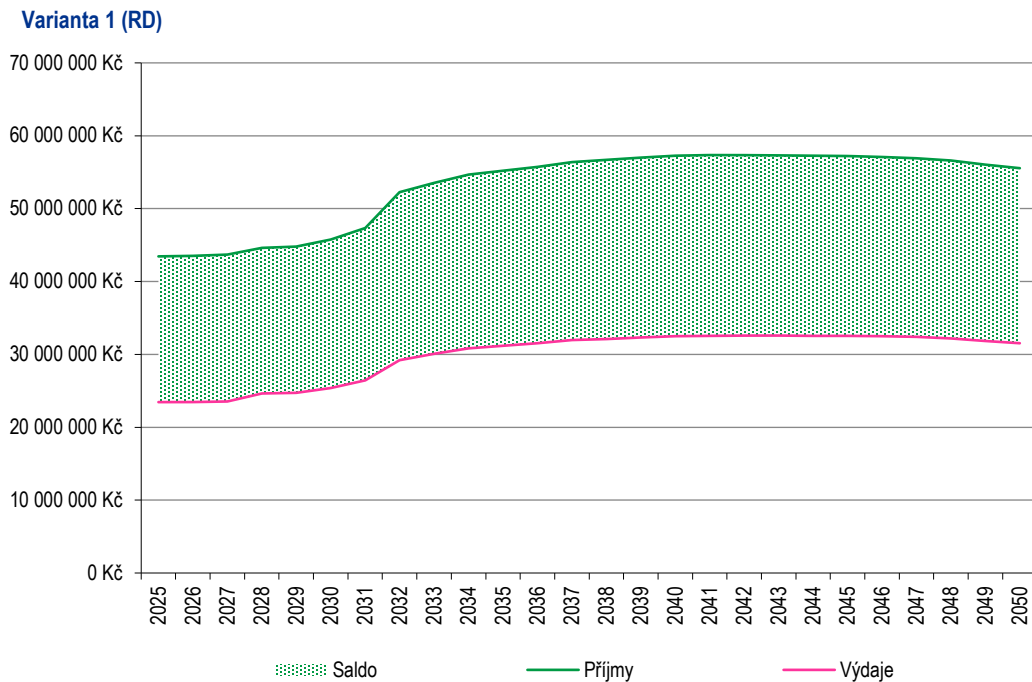
Varianta 0

Tato varianta slouží jako referenční bod a představuje stav, kdy obec zůstává beze změn, bez nové výstavby a nárůstu obyvatelstva. Bilance daňových příjmů a běžných výdajů v této variantě je základem pro porovnání s rozvojovými variantami a vychází z hodnot roku 2024. Celkový počet obyvatel je zde pro zjednodušení stejný jako počet obyvatel v trvalém pobytu.

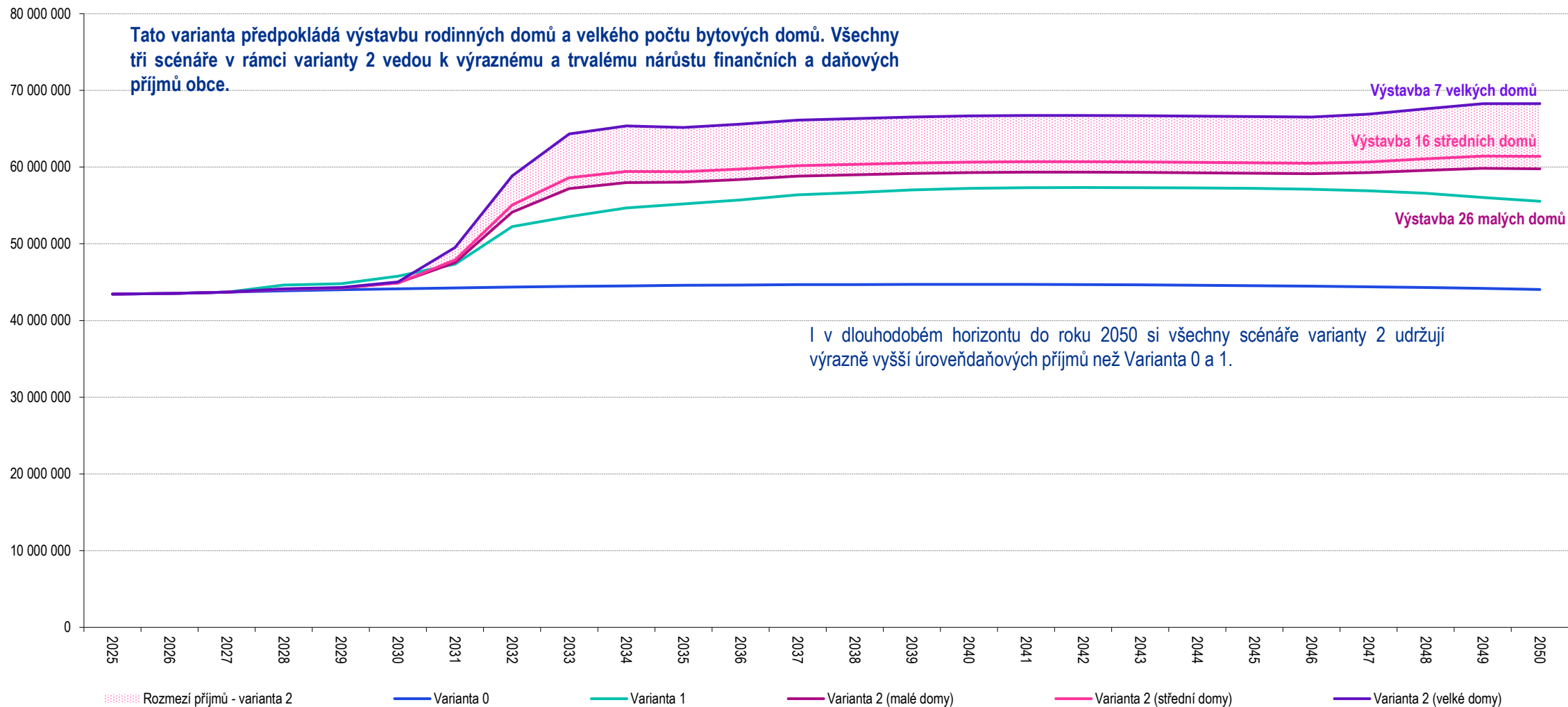


Varianta 1

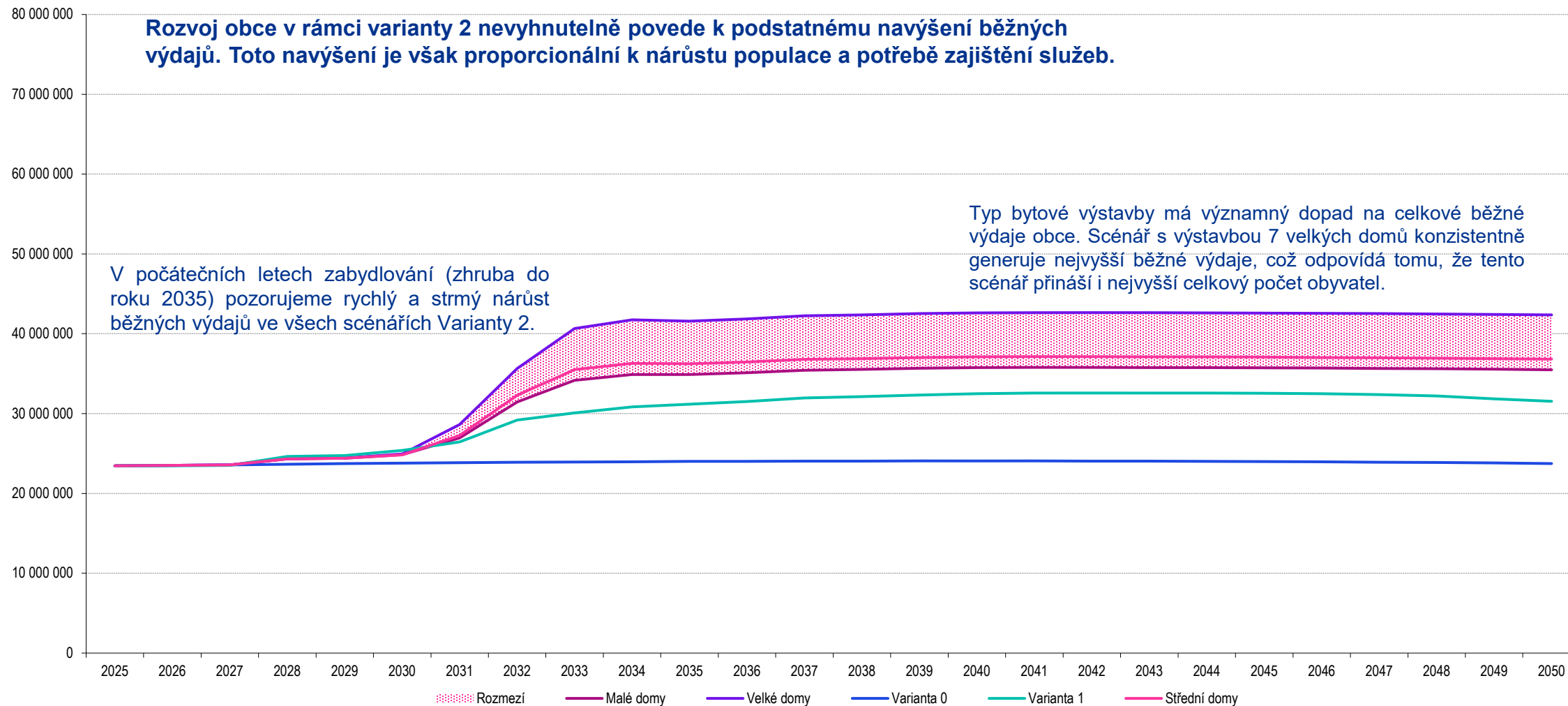
V této variantě je 201 parcel určeno k výstavbě rodinných domů; u 15 % parcel se počítá s tím, že zůstanou jako investiční, tzn. bez výstavby. Současné daňové příjmy se navýší proporcionálně k nárůstu obyvatel s trvalým pobytem. Běžné výdaje závislé na počtu obyvatel se navýší podle celkového počtu nových obyvatel (včetně těch bez trvalého pobytu). Běžné výdaje závislé na ploše se navýší o 20 % na začátku zástavby a zůstanou konstantní po celé sledované období.



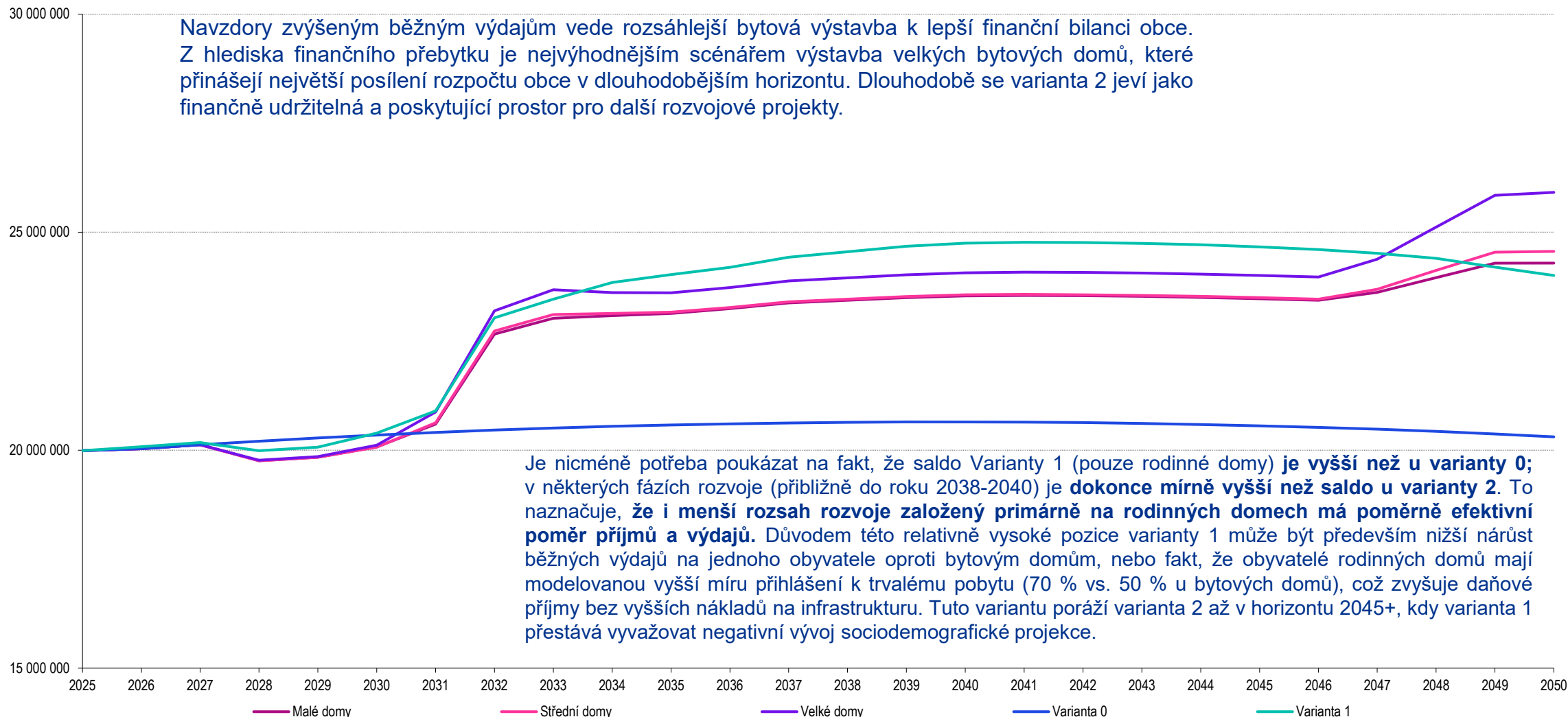
Finanční a daňové příjmy obce | Daňové příjmy ve variantě 2



Finanční a daňové příjmy obce | Běžné výdaje ve variantě 2

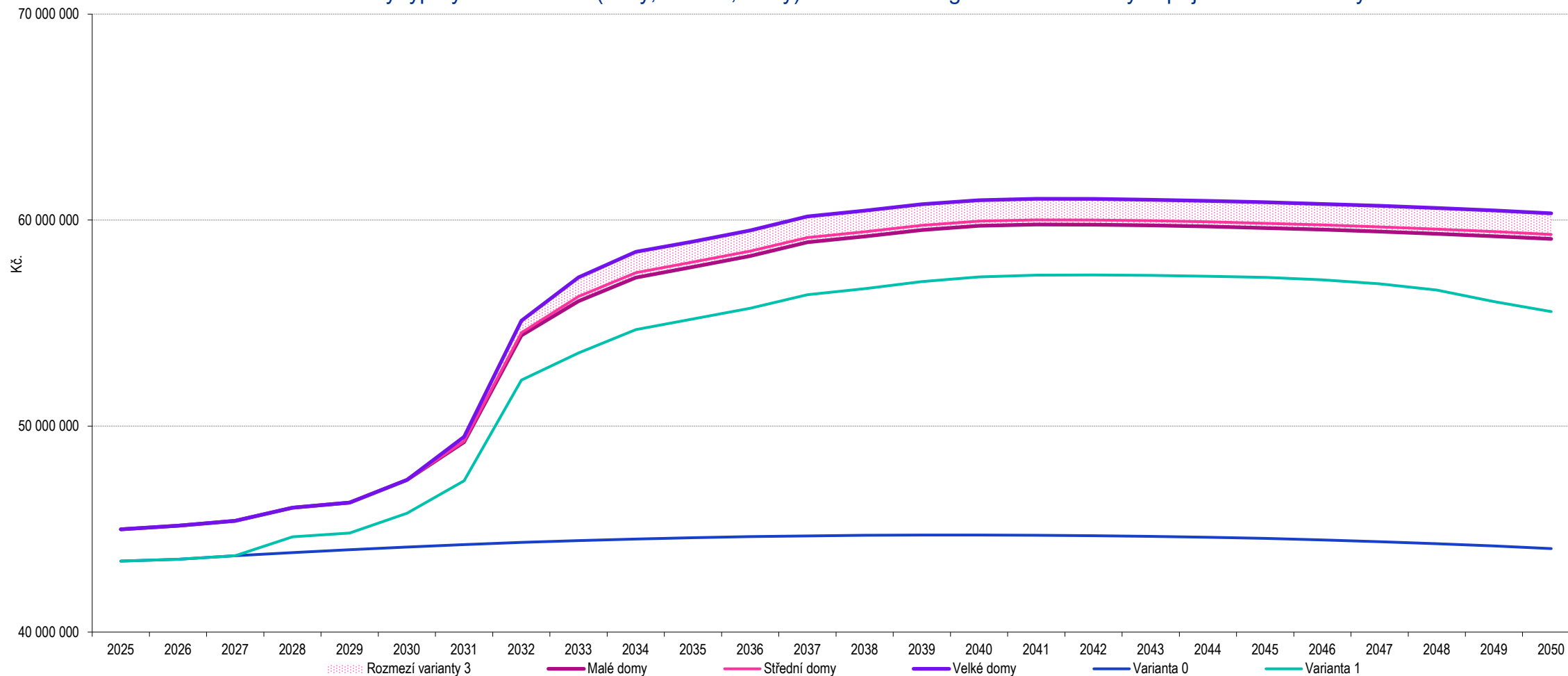


Finanční a daňové příjmy obce | Saldo ve variantě 2

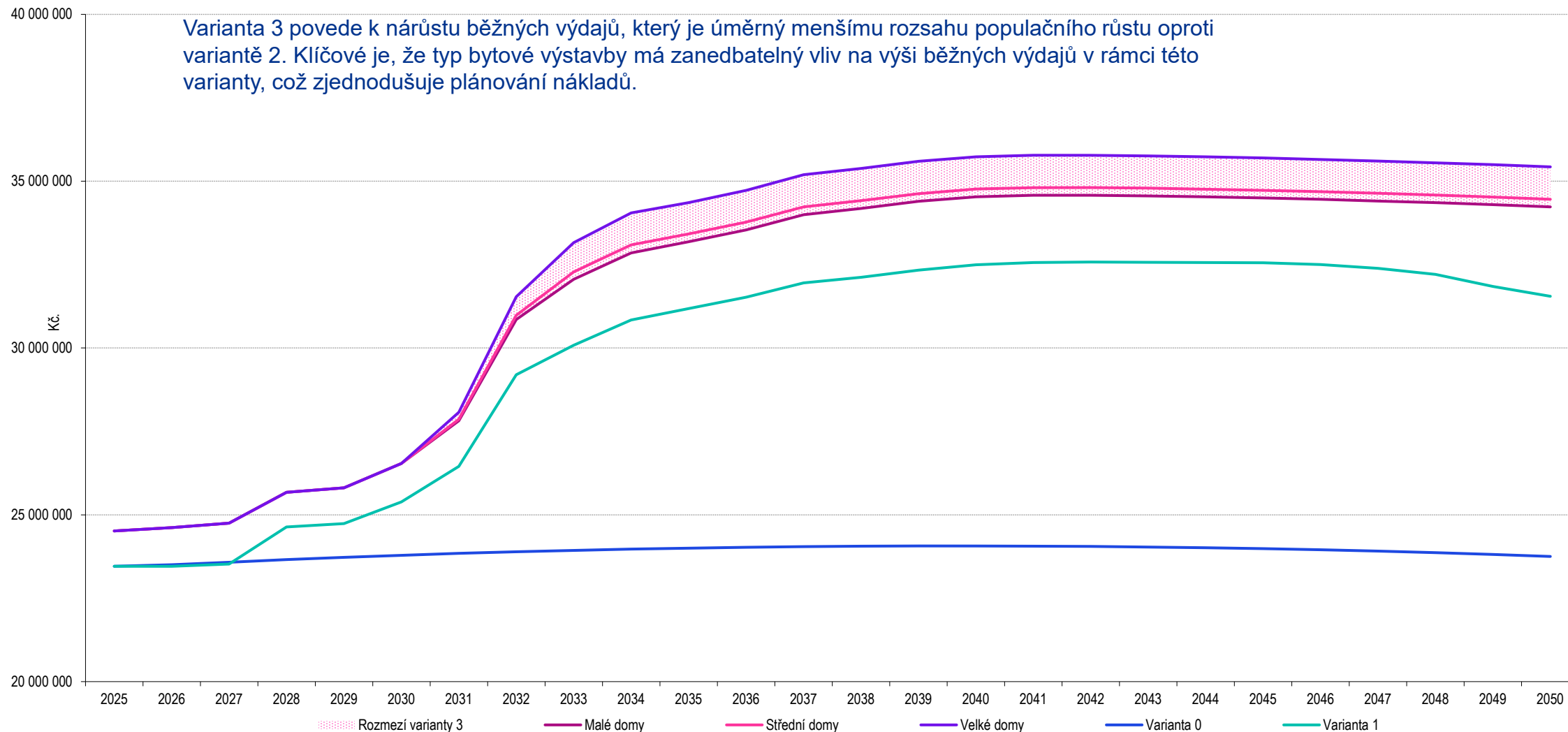


Finanční a daňové příjmy obce | Daňové příjmy ve variantě 3

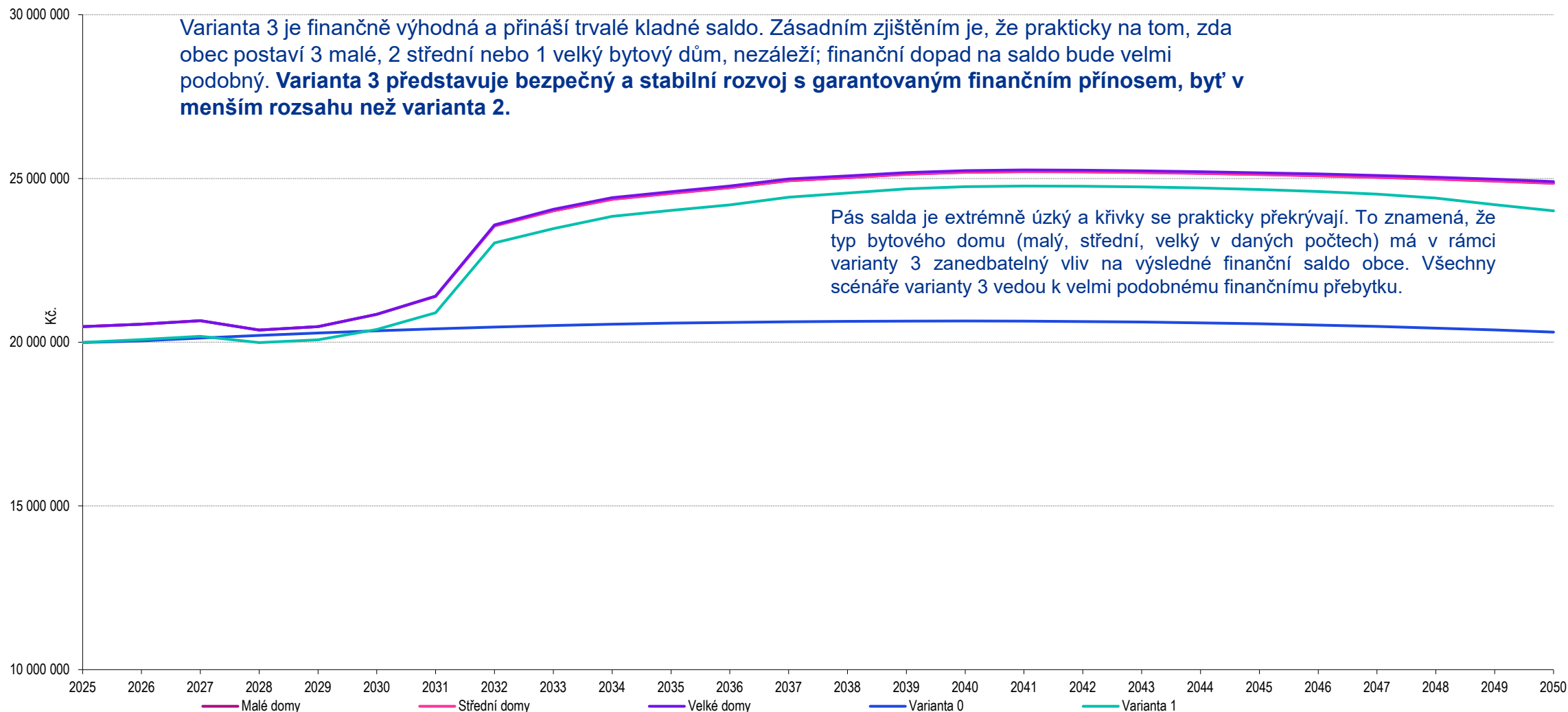
Daňové příjmy ve Variantě 3 jsou konzistentně vyšší než u varianty 1, která představuje pouze výstavbu rodinných domů. To ukazuje, že i menší počet bytových domů efektivně přispívá k vyšším daňovým příjmům oproti variantě bez bytových domů. V rámci této varianty typ bytového domu (malý, střední, velký) má z hlediska generování daňových příjmů zanedbatelný rozdíl.



Finanční a daňové příjmy obce | Běžné výdaje ve variantě 3



Finanční a daňové příjmy obce | Saldo ve variantě 3



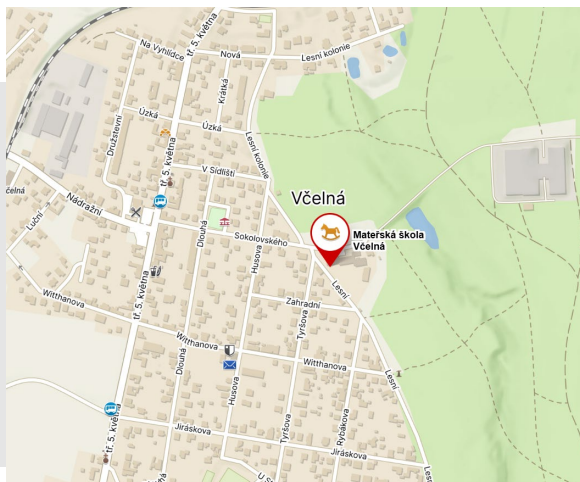
Dílčí závěry

Jakýkoli z navrhovaných směrů rozvoje je pro obec z hlediska finanční bilance udržitelný a generuje po celou dobu projekce (do roku 2050) pozitivní finanční saldo, a to výrazně vyšší než referenční varianta 0. **Jakákoliv varianta výstavby tudíž Včelné přinese dodatečné prostředky.**



Školství

Školství | současný stav



Lokalizace MŠ Včelná

Mateřská škola

Obec Včelná provozuje jednu mateřskou školu (MŠ Včelná).

- MŠ byla založena v roce 1946. V roce 1982 byla dokončena stavba nové školní budovy, kde sídlí škola dodnes. V roce 2012, 2018, 2019 a 2021 probíhaly postupné rekonstrukce a rozšiřování tříd kvůli nedostačující kapacitě.
- Aktuálně má MŠ 4 budovy a 5 tříd; celková **kapacita MŠ je 140 dětí**. Během školního roku 2024/2025 zde bylo zapsáno 112 dětí¹ → **aktuální obsazenost MŠ je 80 %**.

Základní škola

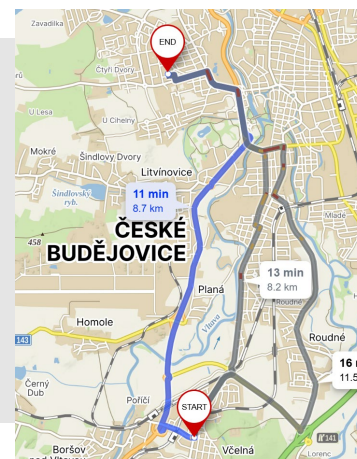
Spádovou základní školou pro obec Včelná je ZŠ Emy Destinové v Českých Budějovicích.

- Dispozice školy: 1. i 2. stupeň, družina, jídelna
- Škola disponuje 24 třídami s **celkovou kapacitou 570 žáků**. Ke dni 14.11.2024 se zde vzdělávalo 520 žáků² → **aktuální obsazenost ZŠ je tak na 91 %**.

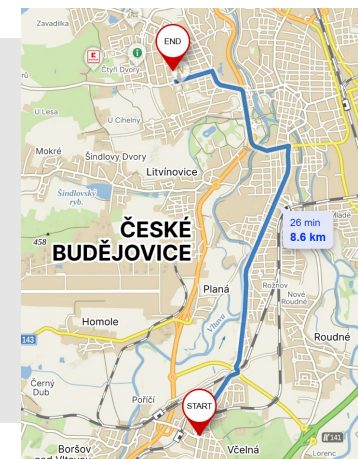
1: Stav ke dni 8. října 2024

2: Stav ke dni 14. listopadu 2024

Dostupnost ZŠ autem:
11 minut



Dostupnost ZŠ MHD (bus č. 7):
26 minut



Školství | budoucí stav

Mateřská škola

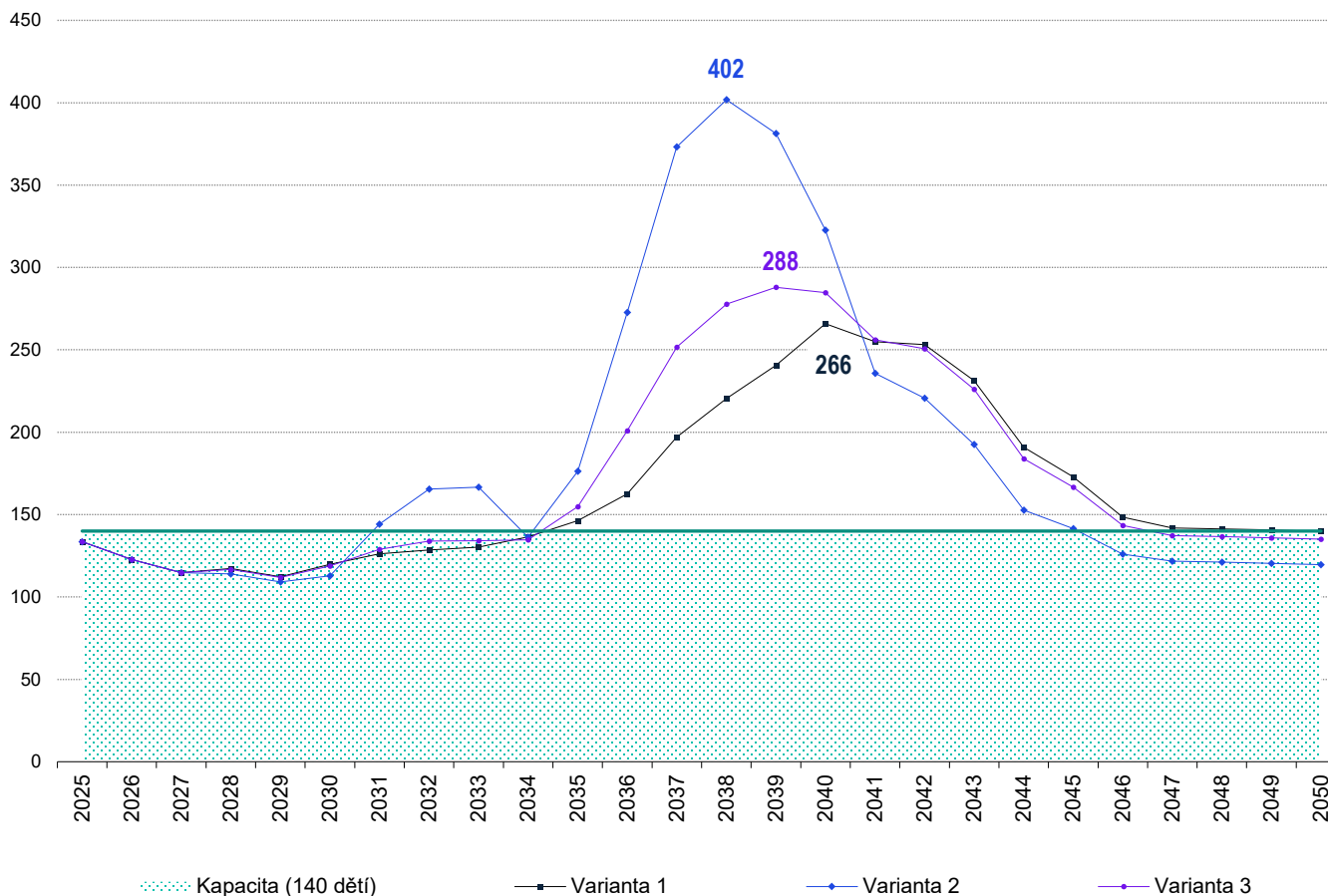
Vývoj počtu dětí předškolního věku může ovlivnit budoucí nároky na kapacitu mateřské školy.

Zatímco **současná situace je z hlediska kapacity vyhovující**, predikce ukazují postupný nárůst počtu dětí ve věku 3–6 let. **V žádné ze sledovaných variant nebude stávající kapacita mateřské školy v následujících letech dostačující.** Dlouhodobě se však očekává útlum populačního růstu a po roce 2047 by se počet dětí mohl vrátit na úroveň, kterou stávající zařízení MŠ Včelná zvládne pokrýt.

Kapacita stávající mateřské školy bude ve všech variantách překročena mezi lety 2034 a 2035. Nejprudší nárůst zaznamenává varianta 2, která počítá s kombinací rodinných domů a rozsáhlejší bytové výstavby. Naopak nejmírnější a nejplynulejší růst vykazuje varianta 1, založená výhradně na výstavbě rodinných domů.

! Vývoj počtu dětí předškolního věku je ve všech variantách napočítán na počet obyvatel při výstavbě velkých bytových domů, tj. nejpočetnější možnost.

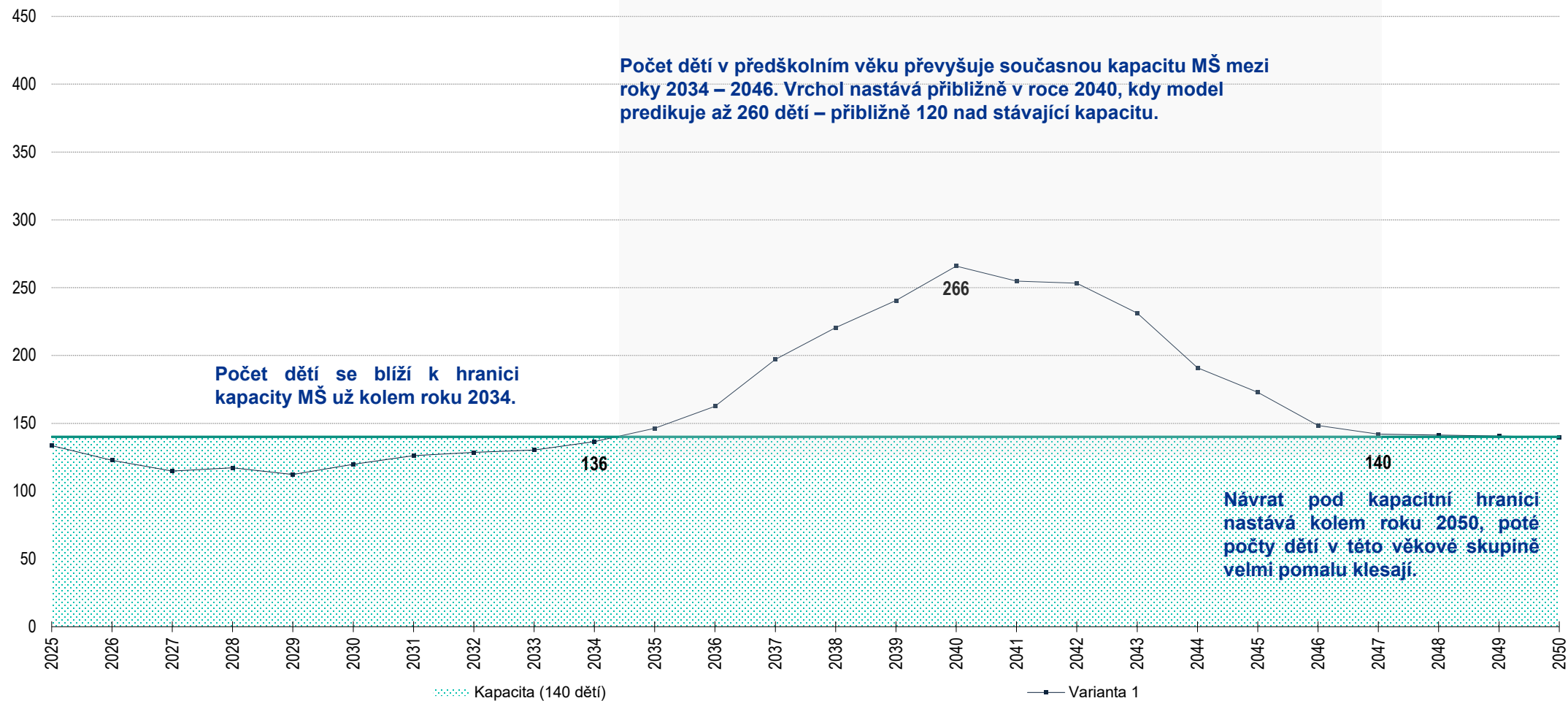
Počet dětí a kapacitní možnosti mateřské školy ve Včelné



Školství | budoucí stav

Mateřská škola | Varianta 1

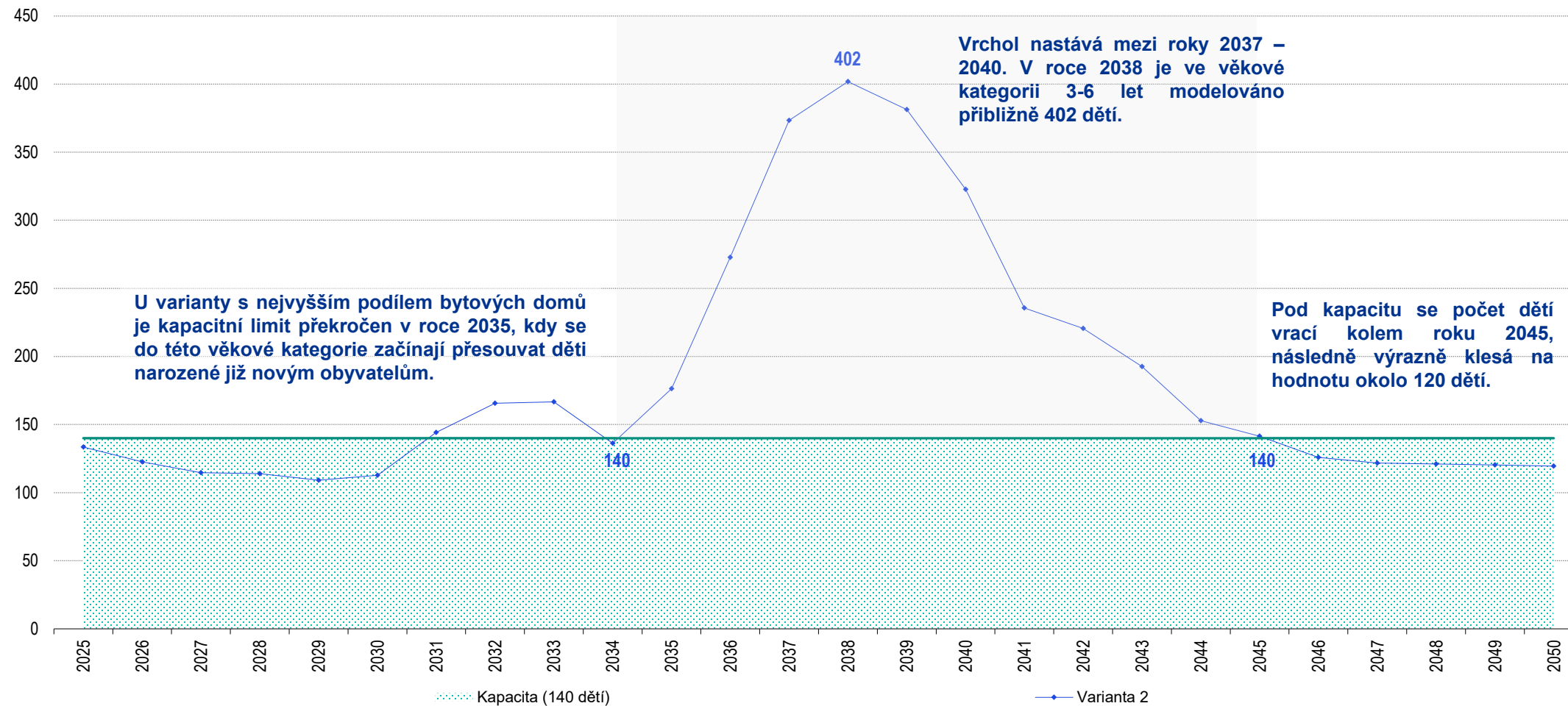
Počet dětí a kapacitní možnosti mateřské školy ve Včelné



Školství | budoucí stav

Mateřská škola | Varianta 2

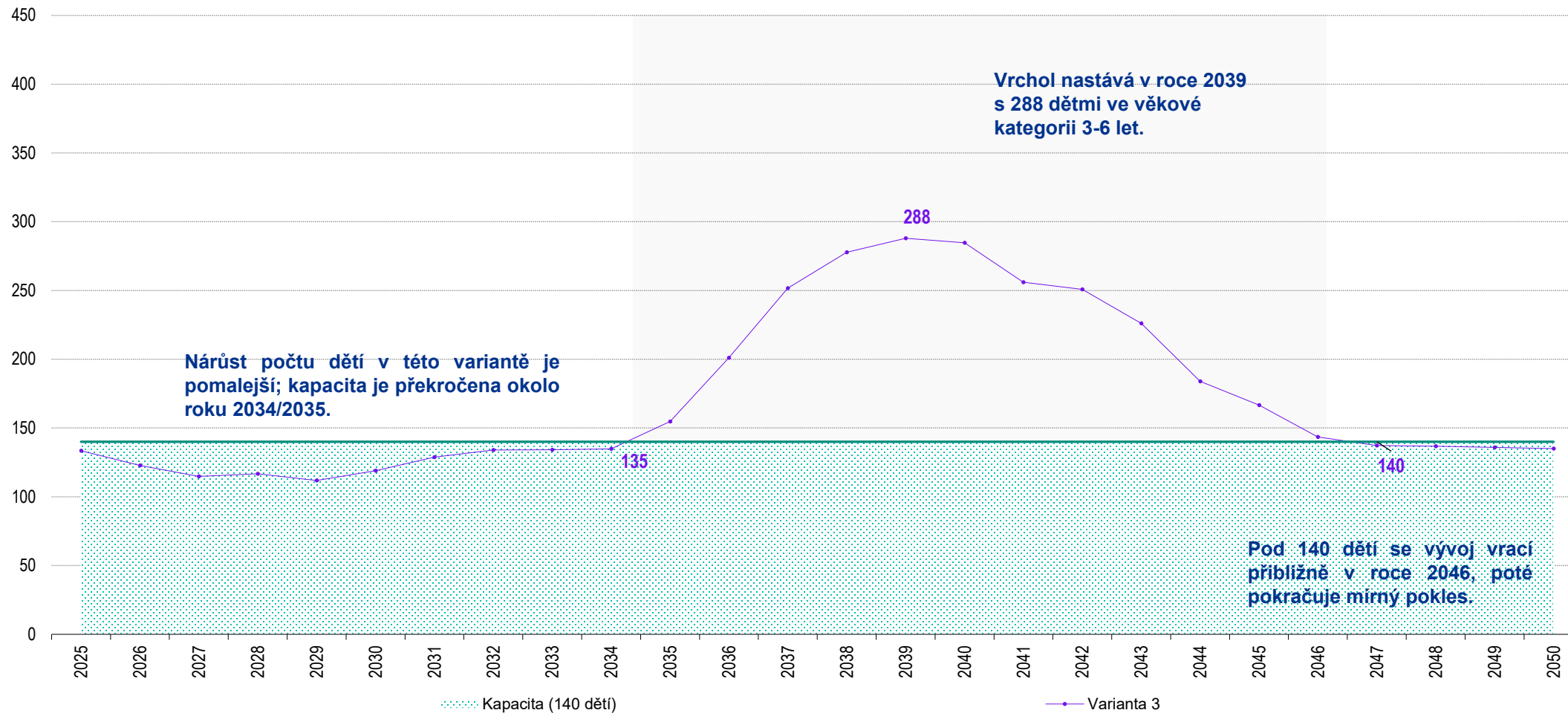
Počet dětí a kapacitní možnosti mateřské školy ve Včelné (varianta 2)



Školství | budoucí stav

Mateřská škola | Varianta 3

Počet dětí a kapacitní možnosti mateřské školy ve Včelné (variantha 3)



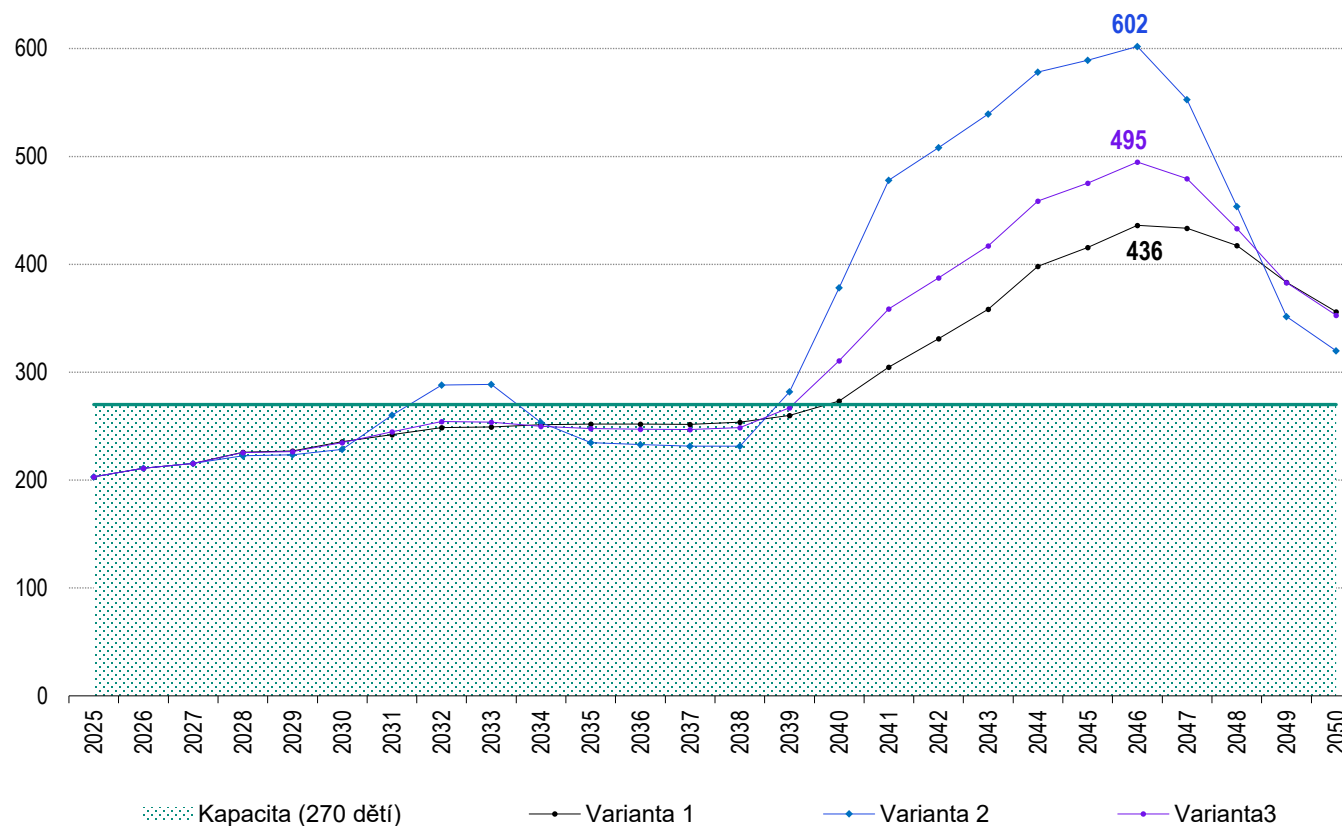
Školství | budoucí stav

Vývoj počtu dětí školního věku je klíčovým faktorem pro posouzení potřeby vlastní základní školy v obci. V současnosti děti navštěvují školy mimo obec, do budoucna se však očekává **růst počtu dětí ve školním věku** v souvislosti s plánovanou výstavbou bydlení. Predikce počítají se **třemi variantami výstavby** a modelují jejich dopad na **kapacitní potřeby případné základní školy** s navrhovanou **kapacitou 270 žáků**.

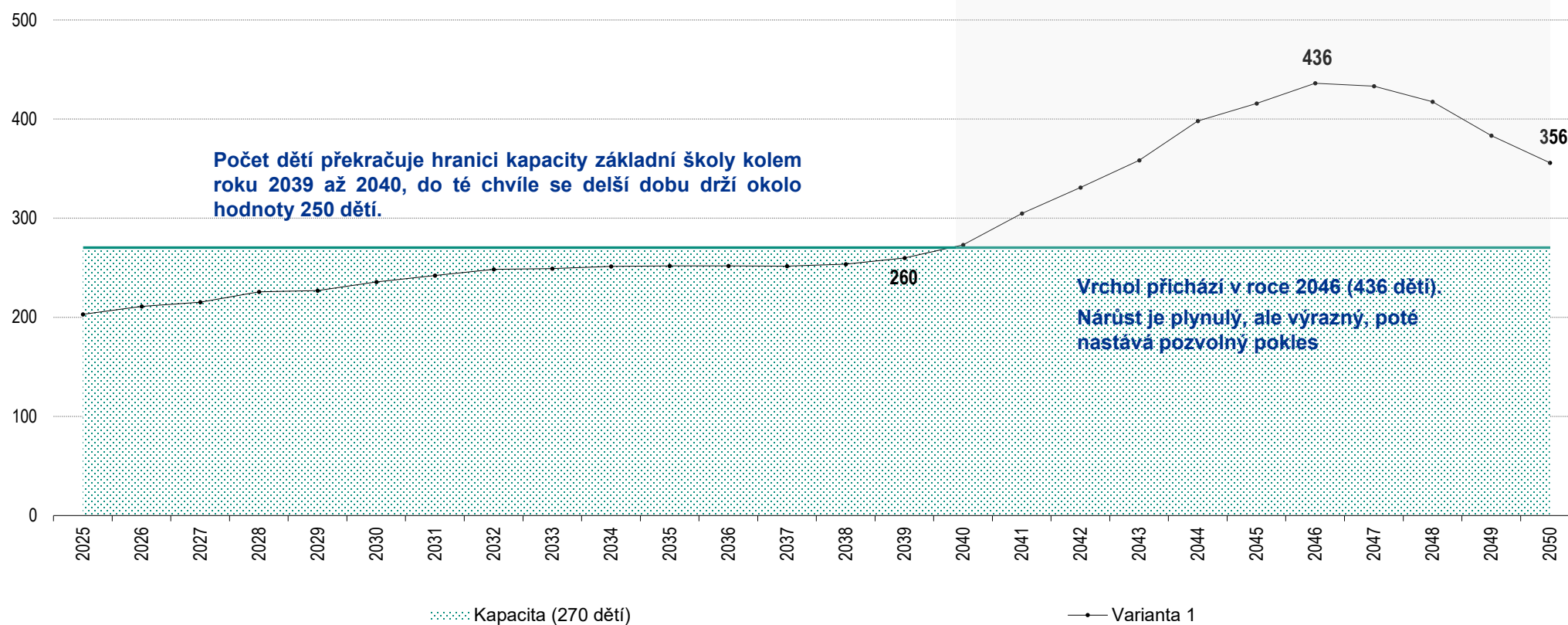
Ve všech scénářích dochází k výraznému nárůstu počtu školních dětí, který by kapacitně odpovídal plně vytížené škole. Založení ZŠ ve Včelné se jeví jako opodstatněné řešení budoucích potřeb, zejména u variant s převahou rodinné výstavby, kde je nárůst dětí stabilnější a dlouhodobější.

- ! Vývoj počtu dětí školního věku je ve všech variantách napočítán na počet obyvatel při výstavbě velkých bytových domů, tj. nejpočetnější možnost.

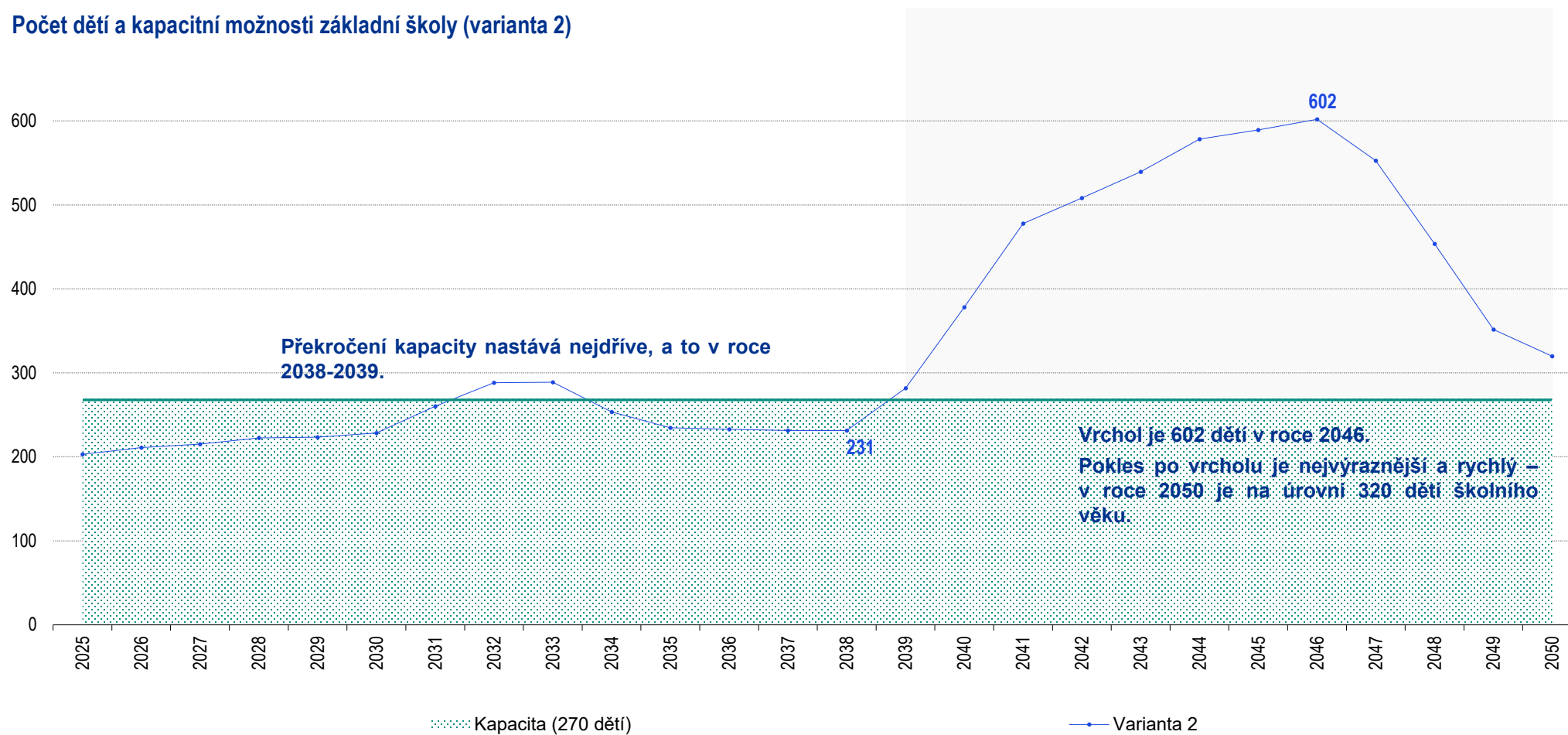
Počet dětí a kapacitní možnosti základní školy



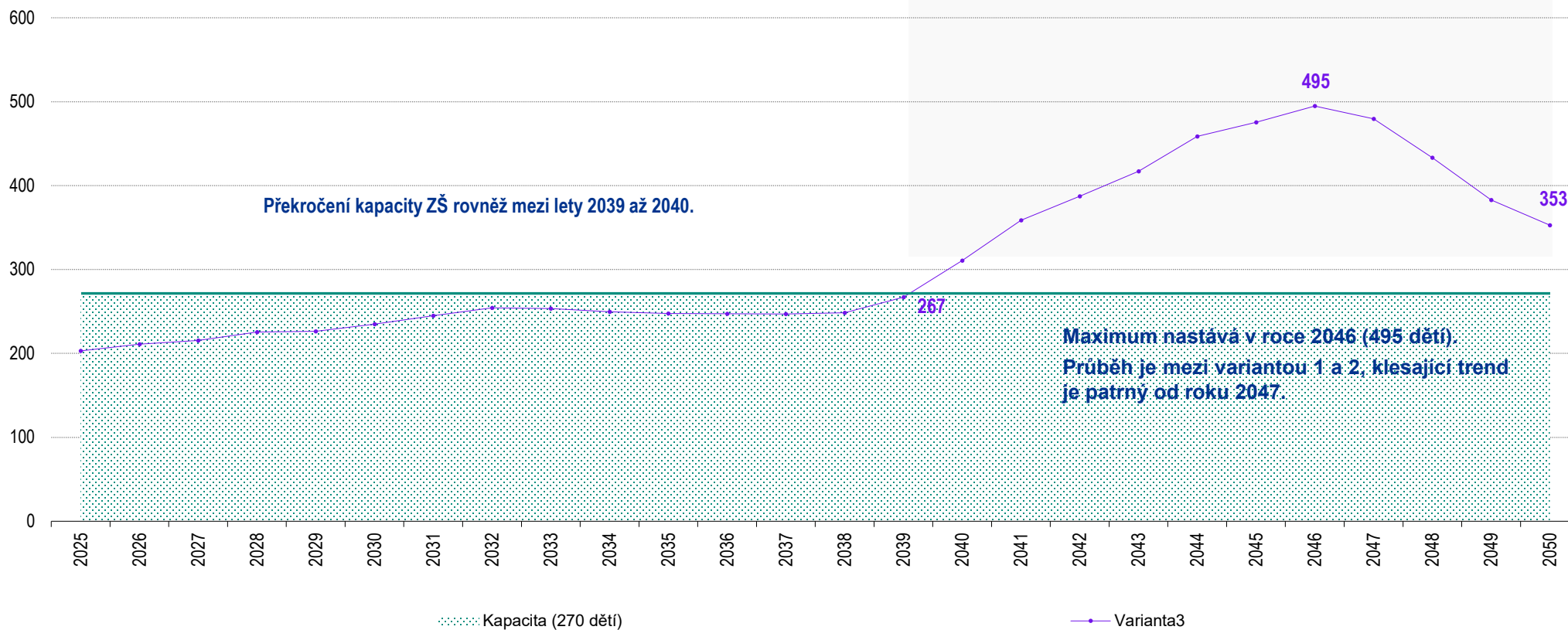
Počet dětí a kapacitní možnosti základní školy (varianta 1)



Počet dětí a kapacitní možnosti základní školy (varianta 2)



Počet dětí a kapacitní možnosti základní školy (varianta 3)



Finanční náklady na stavbu základní školy

Základní škola

Pro odhad zatížení obce v případě nutnosti postavení školy byl vytvořen modelový výpočet nákladů na stavbu základní školy. Tato modelová základní škola je koncipována pro **270 žáků**, v každém ročníku je předpokládána **jedna třída**. Velikost školy je stanovena na základě výsledků modelových variant. Výpočet slouží jako orientační základ pro odhad nákladů na výstavbu a provoz, který vychází z aktuálních ceníků a požadavků na prostory vycházející z návrhu investora. Celková rozloha školy je stanovena na **18 261 m²** (budovy 13 117 m² a 5 144 m²), 30 % z toho tvoří zeleň.

Náklady na výstavbu ZŠ

Typ odhadu	Jednotková cena za žáka	Celkové náklady (270 žáků)
Konzervativní odhad	1,1 mil. Kč	297 mil. Kč
Střední odhad	1,2 mil. Kč	324 mil. Kč
Vyšší odhad	1,3 mil. Kč	351 mil. Kč

Na základě srovnatelných projektů a aktuálních cenových údajů lze odhadnout, že výstavba nové základní školy pro 270 žáků by mohla stát **přibližně 297 až 351 milionů Kč**. Výsledná cena se může lišit v závislosti na specifikacích projektu a použitých technologiích. Pro plánování rozpočtu je vhodné pracovat s rezervou 10–15 %.

Provozní náklady ZŠ

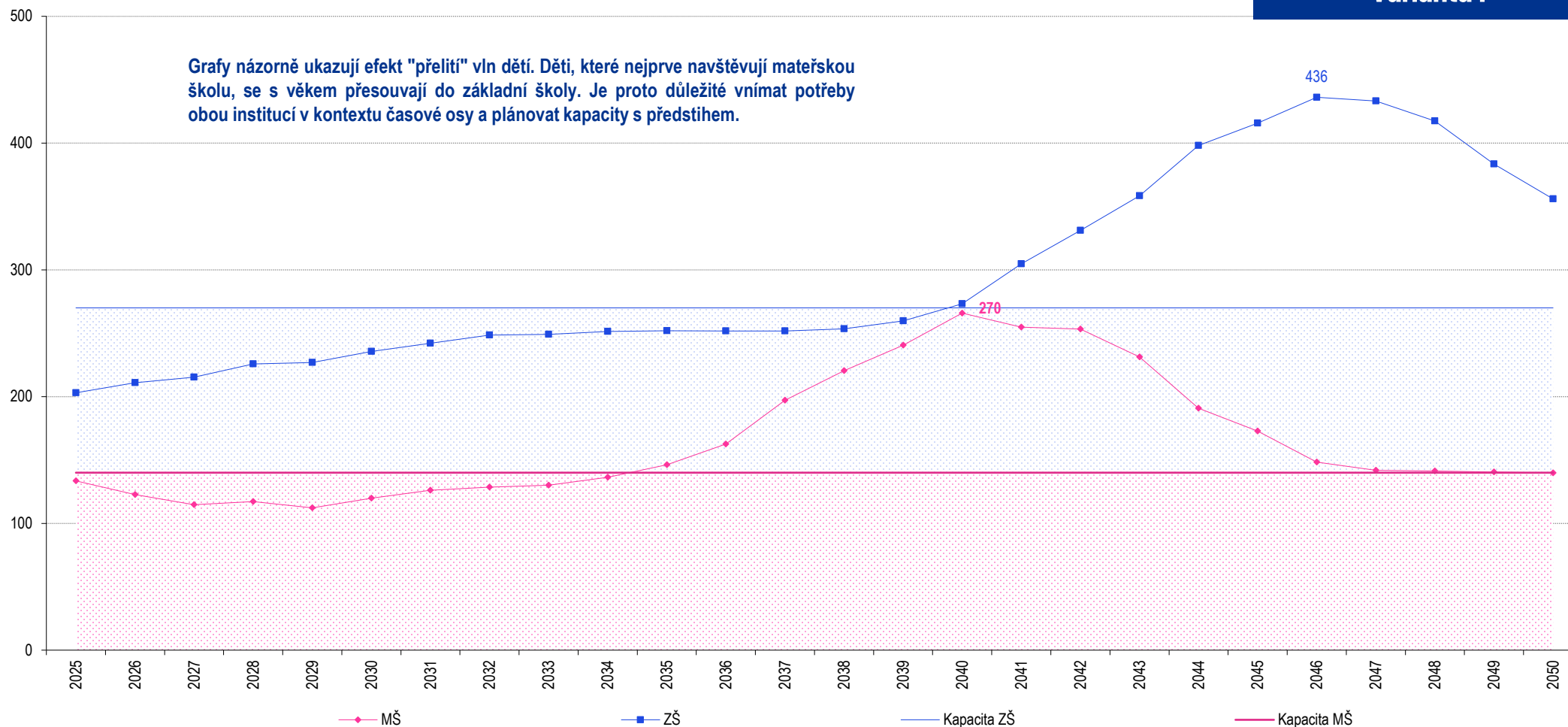
Náklady	Cena (Kč / rok)
Personální náklady (pedagogové, ředitel, psycholog, asistenti, školník, administrativní pracovník, kuchař)	7 500 000
Energie a služby	1 500 000
Údržba budovy	400 000
Pojištění	150 000
Spotřební materiál	120 000
Provoz jídelny (energie, údržba spotřebičů)	100 000
Celkem	9 770 000
- z toho náklady pro obec	2 270 000
- z toho náklady pro státní rozpočet	7 500 000

Celkové provozní náklady jsou odhadovány na **9,77 mil. Kč / ročně**, provozní náklady připadající **na obec činí 2,27 mil. Kč / ročně**.

Bilance vytížení kapacit | Varianta 1

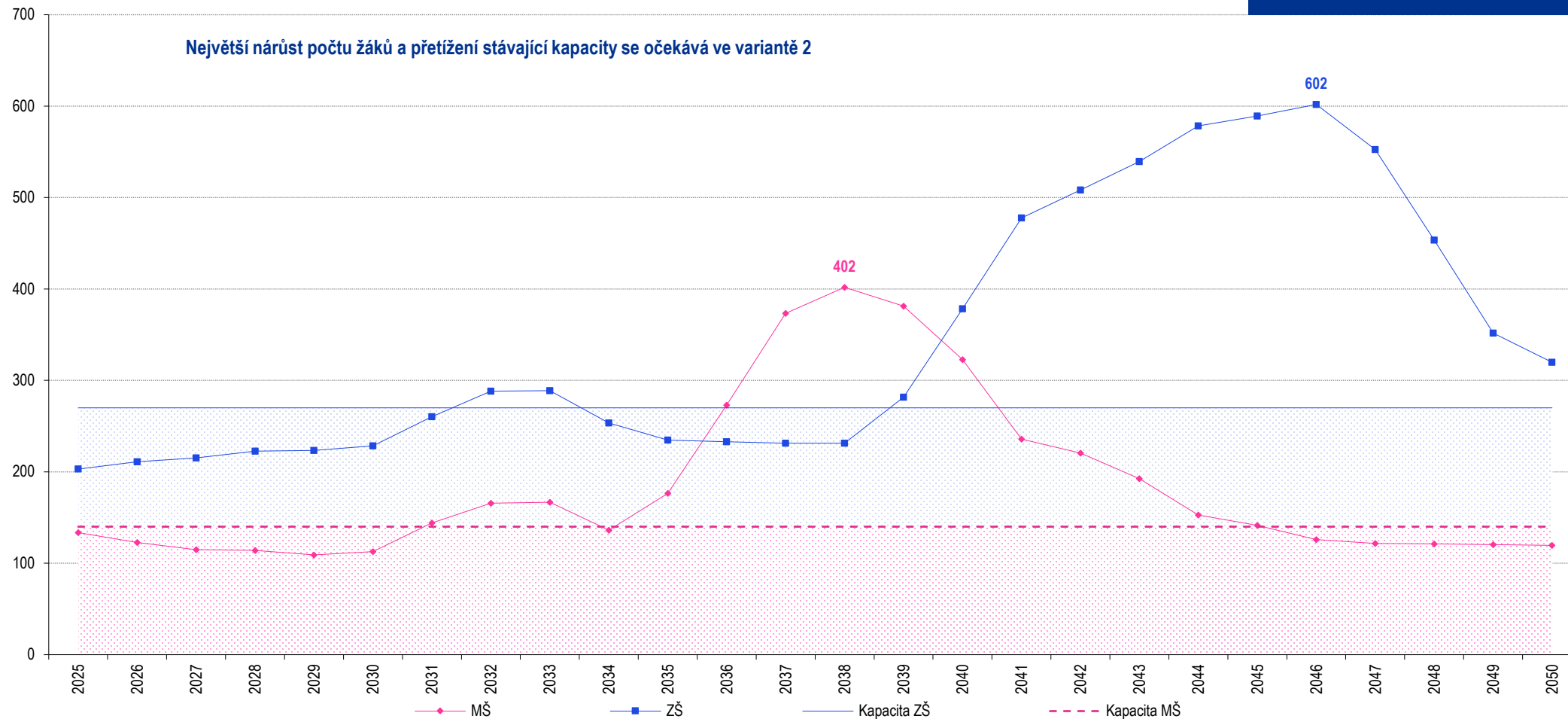
Varianta 1

Grafy názorně ukazují efekt "přelítlí" vln dětí. Děti, které nejprve navštěvují mateřskou školu, se s věkem přesouvají do základní školy. Je proto důležité vnímat potřeby obou institucí v kontextu časové osy a plánovat kapacity s předstihem.



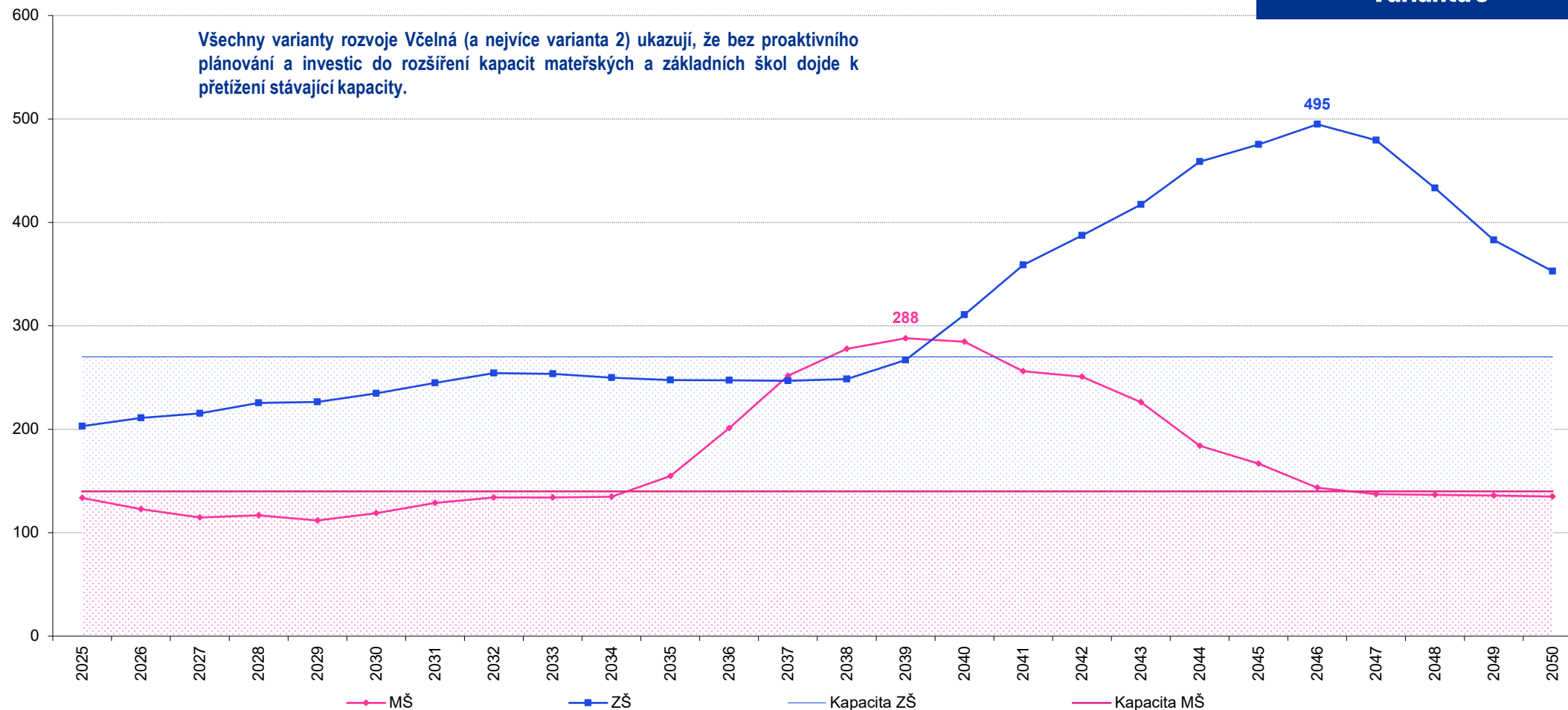
Bilance vytížení kapacit | Varianta 2

Varianta 2



Bilance vytížení kapacit | Varianta 3

Varianta 3



Školství | dílčí závěry

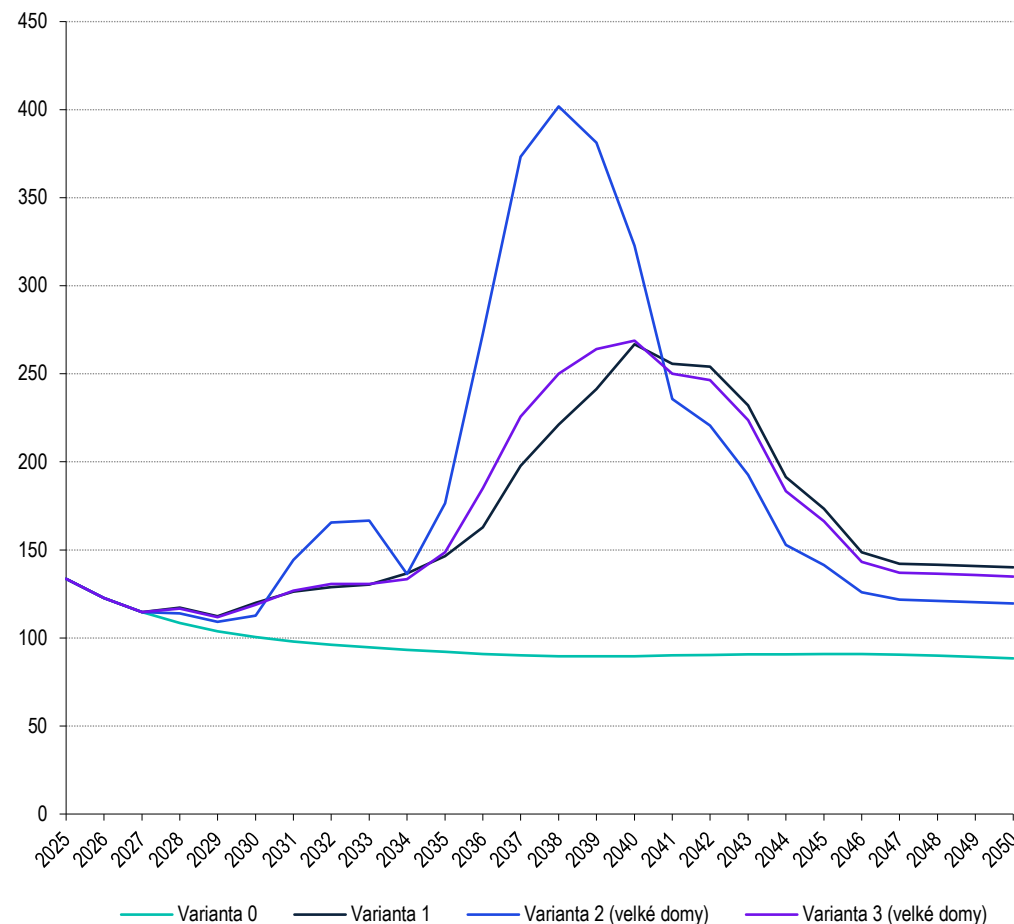
Mateřská škola Včelná aktuálně disponuje kapacitou 140 dětí, s obsazeností 80 % (112 dětí) ve školním roce 2024/2025. Volná kapacita činí 28 míst.

Projekce počtu dětí v předškolním věku (3-6 let) vygeneruje následující kapacitní požadavky:

- **Varianta 0:** v případě absence nového rozvoje se očekává pokles počtu dětí ve věku 3-6 let. Současná kapacita MŠ by tak v dlouhodobém horizontu byla dostatečná a vznikal by přebytek volných míst.
- **Varianta 1:** Počet dětí ve věku 3-6 let dosáhne vrcholu okolo roku 2040 s 267 dětmi. To představuje téměř dvojnásobek stávající kapacity. Již tato varianta tedy vyžaduje rozšíření kapacit mateřské školy. **Varianta 3** je na tom při své nejvyšší konfiguraci (výstavba velkých domů) téměř identicky.
- **Varianta 2 (při výstavbě velkých domů):** Tato varianta by měla nejvýraznější dopad ve všech svých konfiguracích, přičemž při výběru nejvyššího scénáře stavby velkých bytových domů je projektován nárůst počtu dětí v předškolním věku až na 402 děti v roce 2038. V takovém případě by bylo potřeba fakticky ztrojnásobit současnou kapacitu MŠ – pravděpodobně skrze výstavbu nové budovy či rozsáhlé přístavby.

Volba jakékoli rozvojové varianty s sebou přinese nevyhnutelnou otázku rozšíření kapacity mateřské školy Včelná. Současná volná kapacita 28 míst je pro budoucí nárůst dětí nedostatečná.

Mateřská škola



Včelná v současnosti nedisponuje vlastní základní školou – spádová škola je v Českých Budějovicích, což může v některých případech vést obyvatele k tzv. „zápisové turistice“, za účelem zajištění školy blíže v okolních obcích. Pro učinění informovaného rozhodnutí obce o dalším postupu stran výstavby je tudíž potřeba zvážit, jakým způsobem se bude vyvíjet porodnost a celkový počet dětí v obci, neboť podobná investice bude mít výrazný dopad do investičních a provozních nákladů a tím dopadnout i do jinak kladných finančních sald všech variant. Pro orientační představu byly ve studii vyčísleny finanční nároky na případnou stavbu školy, které se pohybují okolo 300 mil. Kč.

Model dopadů různých variant výstavby poukazuje na následující kapacitní požadavky:

- **Ve variantě 0** se bez nové výstavby očekává **pokles počtu dětí v základním školním věku**. V takovém případě je potřeba výstavby školy hraniční a nabízí se hledání jiných, rozpočtově schůdnějších, možností.
- **Varianta 1** projektuje nárůst na 437 dětí ve školním věku. **Kapacita školy s jednou třídou na ročník by v takovém případě byla nedostatečná**, což by ale znamenalo podstatně vyšší investiční náklady, než odhadových 300 mil. Kč. **Varianta 3 vykazuje obdobnou dynamiku** s lehce vyšším počtem dětí ve školním věku.
- **Varianta 2 vykazuje největší nárůst dětí ve školním věku**. Pro zajištění výuky by v tomto případě byla nezbytná **výstavba rozsáhlé školy s kapacitou minimálně tří tříd na ročník**, což by představovalo nejvyšší investici do vzdělávací infrastruktury.

Z analýzy projekcí vyplývá, že **jakákoliv z uvažovaných rozvojových variant povede k vysokému nárůstu počtu dětí školního věku**. Současné dojíždění do Českých Budějovic se stane pro takový objem dětí logisticky a kapacitně neproveditelné. Proto je potřeba zajištění dostatečných kapacit, ideálně vlastní základní školy v obci, s jakoukoliv rozvojovou variantou prakticky nevyhnutelná. Je však klíčové si uvědomit, že odhadovaná cena 300 mil. Kč za školu s jednou třídou na ročník je podhodnocená pro skutečnou potřebu vyplývající z plánovaného rozvoje. **Obec bude muset počítat s výrazně vyššími investičními i následnými provozními náklady na školu s větší kapacitou.**

U všech rozvojových variant dochází k určitému poklesu počtu dětí ve věku 7-14 let v posledních letech projekce po roce 2046. Nicméně, i v roce 2050 jsou počty dětí stále vyšší než kapacita jedné třídy na ročník. Životnost školy nicméně přesahuje horizont projekce do roku 2050, model **nicméně nevykazuje natolik klesající trend, aby zneplatnil potřebu stavby školy**. Případný pokles lze řešit optimalizací provozu, ne zrušením školy; je nicméně vhodné ho při plánování brát v potaz, do plánu zakomponovat flexibilitu a případné víceúčelové využití prostor, případně zvážit možnost využití kapacity okolními obcemi.

Zdravotnictví & sociální služby

Zdravotnictví | současný stav

1.

Poskytování zdravotní péče

Podle NRPZS nemá Včelná vlastní poskytovatele zdravotní péče. Zdravotní péče je obyvatelům dostupná v nedalekých Českých Budějovicích.

Počet poskytovatelů zdravotní péče					
Území	Všeob. praktický lékař	Prakt. lékař pro děti a dorost	Gynekologie	Stomatologie	Lékař-specialista
Včelná	0	0	0	0	0
Roudné	0	0	0	4	0
České Budějovice	50	18	23	103	169
Celkem	50	18	23	107	169

SO ORP	77	28	24	118	178
Okres	92	33	26	129	198
Jihočeský kraj	344	138	101	325	536

Ve Včelné byl v dubnu 2025 slavnostně otevřen nový víceúčelový objekt „Dům U Petru“, v jehož rámci mají vzniknout dvě ordinace. Zatím však ordinace nejsou zprovozněné.

2.

Dostupnost zdravotní péče

Vzhledem k tomu, že Včelná nemá vlastní poskytovatele zdravotní péče, je **standard dostupnosti** (tj. přepočten průměrného počtu obyvatel na jednoho lékaře) určen pro úroveň SO ORP a okresu České Budějovice.

Pro doplnění kontextu jsou tyto hodnoty srovnány s průměrnými hodnotami Jihočeského kraje a celé České republiky. Z této analýzy vyplývá průměrná až případně lehce podprůměrná dostupnost, a to zejména praktických lékařů pro dospělé, děti a dorost a gynekologie v celém SO ORP.

Z přehledu počtu poskytovatelů nicméně vyplývá, že péče se koncentruje právě v Českých Budějovicích, pro Včelnou tedy velmi nedaleko.

Počet obyvatel připadajících na lékaře					
Území	Všeob. praktický lékař	Prakt. lékař pro děti a dorost	Gynekologie	Stomatologie	Lékař-specialista
SO ORP	1 821	998	3 599	1 425	945
Okres	1 830	1 016	3 970	1 565	1 020
Jihočeský kraj	1 604	745	3 289	2 014	1 221
ČR	1 699	847	3 393	1 947	1 027

Zdroj dat: NRZPS ÚZIS ČR

Zdravotnictví | budoucí stav

Dostupnost základní ambulantní péče je pro obyvatele Včelné **aktuálně srovnatelná s průměrem** a vzhledem k dobré spádové dostupnosti (např. do Českých Budějovic) lze předpokládat její **dostatečnou kapacitu i po realizaci plánované výstavby**.

V rámci developerského projektu je uvažována výstavba **zdravotnické kliniky**. Rozsah jejích služeb zatím není blíže definován, pokud by však klinika nabízela **základní ambulantní péči** (tj. praktického lékaře pro děti a dorost, praktického lékaře pro dospělé, gynekologa, zubního lékaře nebo lékárnu), pomohla by **efektivně reagovat na poptávku** obyvatel po zdravotnických službách přímo v obci, která často zaznívala v dotazníkovém šetření.

Z legislativního pohledu na dostupnost zdravotní péče je u základních ambulantních služeb stanovena **časová dojezdová hranice na 35 minut**, kterou bude obec i nadále **splňovat bez ohledu na počet nově příchozích obyvatel**.



Základní ambulantní péče je ve Včelné průměrně dostupná a díky dojezdové vzdálenosti do Českých Budějovic zvládnutelná i při mírném růstu obyvatel (na poměry SO ORP). Plánovaná klinika by mohla posílit nabídku zejména v oborech s napjatou kapacitou (praktičtí lékaři a gynekologie).

Dostupnost zdravotní péče (počet pacientů na lékaře)						
		Všeobecný praktický lékař	Prakt. lékař pro děti a dorost	Gynekologie	Stomatologie	Lékař-specialista
Původní (SO ORP)		1 821	998	3 599	1 425	945
Varianta 1	Nové	1826	1017	3617	1433	950
	Nárůst pacientů na lékaře	+5	+19	+18	+8	+5
Varianta 2	Nové	1831	1015	3625	1436	952
	Nárůst pacientů na lékaře	+10	+17	+26	+11	+7
Varianta 3	Nové	1828	1018	3622	1434	951
	Nárůst pacientů na lékaře	+7	+20	+23	+9	+6

V nejvyšší variantě by se počet obyvatel ve Včelné dostal na úroveň 3571 lidí¹ (varianta 2). Nejvýznamnější by byl v tomto ohledu **nárůst pacientů na všeobecné praktické lékaře a gynekology**, kde jsou již nyní kapacity lékařů **napjaté**. Ve všech variantách by byl znatelný **nárůst dětských pacientů** pro praktické lékaře pro děti a dorost. Dostupnost stomatologické péče a odborných lékařů je vůči celostátní úrovni **nadprůměrná a neměla by být problém ani do budoucna**.²

¹ Údaj vychází z projekce celkového počtu obyvatel ve variantách a neuvažuje velikosti bytových domů

² Dostupnost je počítána na úrovni SO ORP.

Sociální služby

Dle MPSV a registru poskytovatelů sociálních služeb nemá obec Včelná v současnosti poskytovatele sociálních služeb. Veškeré tyto služby jsou obyvatelům dostupné v nedalekých Českých Budějovicích, které jsou od Včelné vzdálené 6 km.

K 31.12.2023 se dle ČSÚ v Českých Budějovicích nacházelo 47 zařízení.

Typ zařízení	Počet
Sociální poradny	12
Centra sociálně rehabilitačních služeb	6
Denní stacionáře	4
Týdenní stacionáře	3
Domovy pro seniory	3
Domovy se zvláštním režimem	3
Azylové domy	3
Pracoviště rané péče	3
Chráněné bydlení	2
Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež	2
Služby následné péče	2
Nízkoprahová denní centra	1
Noclehárny	1
Sociálně terapeutické dílny	1
Intervenční centra	1
Celkem	47

Budoucí stav

Ve Včelné je v roce 2025 uvažována realizace tzv. Witthanky, tj. **výstavba domu pro seniory** mezi ulicemi Witthanova a Husova, v těsné blízkosti obecního úřadu. Na částečně zastavěném území je v plánu demolice stávající budovy bývalé prodejny Centrum a výstavba 29 bytů pro 38 obyvatel. V současnosti je vyhotovena architektonická studie a na projektu se pracuje.



Projekt je koncipován jako dům pro seniory, kde budou moci lidé trvale bydlet a využívat nabízené služby. 20 jednolůžkových bytů, 9 dvoulůžkových bytů, společenské místnosti, prodejna a parková úprava. **Celkem tedy 38 lůžek.**

Plánovaný projekt „Witthanka“ přinese do Včelné první kapacity sociálních služeb zaměřených na seniory, čímž rozšíří dostupnost a kvalitu sociální péče přímo v obci.

V rámci developerského záměru je navíc plánováno seniorské bydlení (Alzheimer centrum), které může dále zvýšit kapacitu pro budoucí nárůst obyvatel.

Nicméně, rozsah případného dopadu se může lišit v závislosti na zvoleném rozvojovém scénáři. Zatímco varianta 0 a 1 by umožnila pokrytí primárních potřeb těmito novými kapacitami, i varianta 3 se jeví jako scénář, který umožňuje efektivní pokrytí nárůstu potřeb díky novým kapacitám a **kontrolovanému růstu populace**. Varianta 2 by vyžadovala podstatně větší investice a rozvoj širšího spektra sociálních služeb vzhledem k vysokému počtu nového obyvatelstva.

Volnočasové vyžití

Volnočasové vyžití

Současný stav

Včelná má dobrý základ pro rozvoj volnočasových aktivit a občanské vybavenosti.

- **Knihovna:** Ve Včelné je dostupná obecní knihovna.
- **Kulturní centrum:** Včelná disponuje vlastním kulturním centrem o dvou sálech s kapacitou 225 a 30 osob. Celkově je zde 190 míst k sezení.
- **Tikalka:** Volnočasový park Tikalka je nově postavené víceúčelové hřiště v obci Včelná. Hřiště je oploceno a nabízí prostor pro různé sportovní aktivity společně se zázemím a sociálním zařízením.
- **Park Dlouhé role:** nově vzniklý projekt, který nahradil travnatou plochu v rámci nové zástavby obce Včelná. Prostor pro setkávání a trávení volného času obyvatel obce.
- **Víceúčelový projekt „Dům U Petru“** nově poskytuje vybavení rekreační tělocvičnou, 3 obecními byty, zázemí pro služby a lékařskou ordinaci, vč. 15 parkovacích stání.
- Dalším novým záměrem ve Včelné je **stavba parku za obecním úřadem**, který bude obsahovat herní prvky, meditační zahradu a altán.
- Včelná dále disponuje **4 dětskými hřišti, 4 venkovními workoutovými hřišti a 1 naučnou stezkou s 10 zastaveními.**
- V šetření prostřednictvím pocitové mapy vyplynulo, že obyvatelé Včelné **oceňují blízkost rožnovského lesa**, který byl jedním z nejčastějších míst, které bylo v pocitové mapě označeno za příjemné.

Spolek Včelňáci hlavním aktérem co se týče konání veřejných akcí. V obci je aktivní SK Včelná, který organizuje různé sportovní aktivity – hokejbal, metanou, tenis, fotbal a oddíl „Sport pro všechny“.

Budoucí stav

Zatímco varianta 0 by si vyžádala minimální změny, varianta 1 by kladla důraz na rozvoj zázemí pro rodiny s dětmi. Varianta 2 by představovala největší výzvu a vyžadovala by masivní investice do všech aspektů občanské vybavenosti. Nárůst počtu obyvatel, zejména rodin s dětmi, by zvýšil tlak na stávající dětská hřiště a rekreační plochy. **Již nyní je o hřiště velký zájem a volá se po dalším zázemí (stínění, pískoviště),** což by se s nárůstem počtu dětí mohlo prohloubit.

Kulturní centrum by pravděpodobně muselo čelit vyšší poptávce po kroužcích, akcích a komunitních setkáních, **což by mohlo vyžadovat rozšíření nabídky či kapacit.** Relativní blízkost zástavby k Českým Budějovicím však nabízí kulturní vyžití mimo Včelnou.

Dále by nicméně **vzrostl význam cyklostezky a pěšího propojení** pro bezpečný pohyb velkého počtu obyvatel, zejména dětí.



Dle dostupných informací poskytnutých investorem je v lokalitě zvažována výstavba koupaliště. Potenciální koupaliště by bylo v případě jakékoliv rozvojové varianty výrazným přínosem pro kvalitu života a volnočasové vyžití obyvatel Včelné, a jeho realizace odůvodnitelná rostoucím počtem obyvatel.

Doprava a mobilita

Dopravní obslužnost

Železniční doprava



Železniční zastávka Včelná leží na jednokolejné elektrifikované trati č. 196 z Českých Budějovic na státní hranici s Rakouskem. Zastávka Včelná je obsluhována osobními a spěšnými vlaky jedoucími z Českých Budějovic do pohraniční přechodové stanice Horní Dvořiště, případně do stanice Lipno nad Vltavou. Jízdní doba do Českých Budějovic (9 minut) je v této relaci ve srovnání s ostatními druhy dopravy nadstandardní. Zastávka se však nachází poměrně daleko od řešeného území (cca 2 km od jeho jižního okraje)

. U železniční zastávky se navíc nenachází kapacitní možnosti parkování jízdních kol a stávající parkoviště má velmi malou kapacitu (cca 10 vozidel). Významný nárůst každodenních cestujících ve vlacích ze strany obyvatel řešeného území proto nelze očekávat. Příležitostí pro nárůst cestujících ve vlacích může být zřízení kapacitního zabezpečeného stání pro kola v blízkosti zastávky.

Regionální autobusová doprava



Obec Včelná obsluhují regionální autobusové spoje linek 320131 (České Budějovice – Vrábče), 330510 (České Budějovice – Český Krumlov) a 330530 (České Budějovice – Kaplice). Spoje linek 330510 a 330530 však zastavují pouze v zastávce „Včelná“, která se nachází poměrně daleko od řešeného území (cca 1,6 km od jeho jižního okraje). Zastávka „Včelná, Pod tratí“ se sice nachází blíže (cca 1 km), avšak obsluhují ji pouze spoje linky 320131. Významný nárůst každodenních cestujících v regionálních autobusech ze strany obyvatel řešeného území proto nelze očekávat.

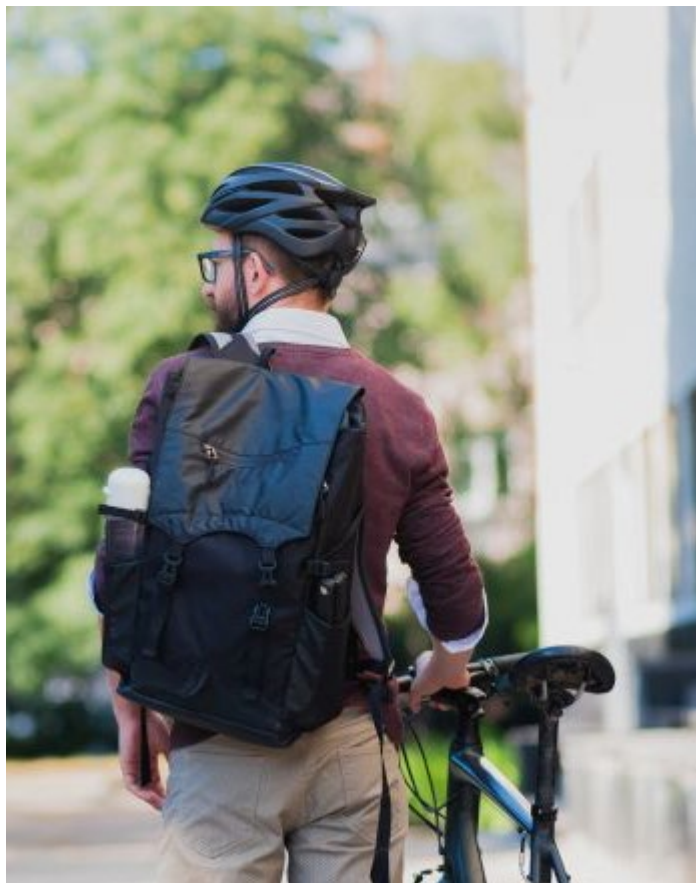
Obec Včelná obsluhují spoje linky č. 7, která je zařazená do systému MHD České Budějovice. Spoje zastavují nejblíže v zastávce „Včelná, Pod tratí“, která se však nachází cca 1 km od jižního okraje řešeného území, nebo v zastávce „Hrnčířská“, která je sice vzdušnou čarou vzdálena jen cca 400 metrů, ale dosažení brání uspořádání komunikací a násep železniční tratě č. 194, který představuje bariéru pohybu. Významný nárůst každodenních cestujících v autobusech ze strany obyvatel řešeného území proto nelze očekávat.

Městská autobusová a trolejbusová doprava



Zastávka „Rožnov, točna“ je konečnou pro trolejbusovou linku č. 5, která ji spojuje s centrem Českých Budějovic a dále se sídlištěm Máj. Zastávka se nachází cca 800 metrů od severního okraje řešeného území, avšak spojovací cesta není zpevněná a v současném neudržovaném stavu ani příliš prostupná. Významný nárůst každodenních cestujících v trolejbusech ze strany obyvatel řešeného území proto nelze očekávat. Příležitostí pro nárůst cestujících v trolejbusech může být revitalizace spojovací polní cesty do podoby stezky pro pěší a cyklisty s veřejným osvětlením, a současně zřízení zabezpečeného kapacitního stání pro kola v blízkosti zastávky.

Cyklodoprava



Cyklistická infrastruktura

Obec Včelná je napojena souvislou cyklostezkou do Rožnova, který je součástí Českých Budějovic. Cyklostezka mimoúrovňově kříží Jižní tangentu a umožňuje bezpečný pohyb cyklistů mezi Včelnou a okrajem Českých Budějovic.

Z Rožnova mohou cyklisté pokračovat po hlavní Lidické třídě dále do centra Českých Budějovic společně s vozidly, nicméně na vozovce byl zřízen piktogramový cyklokoridor. Po ujetí cca 1 100 metrů lze Lidickou třídu opustit a najet na další cyklostezku, která pokračuje podél Vltavy až do centra Českých Budějovic.

Cyklisté mohou z Rožnova také alternativně pokračovat po místních komunikacích s nižší intenzitou provozu do sousední čtvrti Nové Roudné, odkud vede do centra Českých Budějovic cyklostezka podél Malše.

Řešené území se nachází poblíž stávající cyklostezky z Včelné do Rožnova, avšak není s ní propojeno. Bariéru pohybu představuje mimoúrovňové vedení cyklostezky s využitím mostních objektů, stávající silniční komunikace a také násep železniční tratě č. 194.

Intenzita provozu cyklistů

Během oficiálního sčítání intenzity dopravy ze strany ŘSD v roce 2020 byly také naměřeny počty cyklistů. Po hlavní třídě 5. května ve Včelné projelo 208 cyklistů, na navazujícím úseku ze Včelné do Rožnova bylo naměřeno 398 cyklistů. Z hodnot vyplývá, že v relaci Včelná – České Budějovice je etablovaná cyklodoprava, která má potenciál také pro řešení dopravy na krátké a střední vzdálenosti do/z řešeného území.

Intenzity dopravy



Poslední oficiální sčítání intenzity dopravy se konalo v roce 2020, ze kterého vyplývá, že obcí Včelná po hlavní třídě 5. května projelo 3 445 vozidel, z toho většinu 3 012 (tj. 87 %) tvořila osobní vozidla. Těžkých nákladních vozidel zde projelo 383, což znamená podíl 11 % na celkové intenzitě.

Ze Včelné dále do Rožnova (po křižovatku s Beránkovým nábřežím) bylo naměřeno 9 707 vozidel, z toho většinu 8 633 (tj. 89 %) tvořila osobní vozidla. Těžkých nákladních vozidel zde projelo 1 013, což znamená podíl 10 % na celkové intenzitě.

Měření neprobíhalo na Roudenské cestě, která spojuje Včelnou podél řešeného území do Nového Roudného. V Novém Roudném na hlavní Plavské ulici byla naměřena intenzita 2 205 vozidel, z toho většinu 1 994 (tj. 90 %) tvořila osobní vozidla. Těžkých nákladních vozidel zde projelo 200, což znamená podíl 9 % na celkové intenzitě. Navazující úsek z Nového Roudného do Českých Budějovic má naměřenou intenzitu 4 702 vozidel, z toho většinu 4 251 (tj. 90 %) tvořila osobní vozidla. Těžkých nákladních vozidel zde projelo 442, což znamená podíl 9 % na celkové intenzitě.

Z oficiálně naměřených hodnot vyplývá, že obec Včelná je významným zdrojem/cílem dopravy, a to zejména té individuální automobilové v přímé relaci Včelná – České Budějovice (přes Rožnov). Všechny hodnoty však byly naměřeny ještě před zprovozněním Jižní tangenty a dálnice D3, které dopravní zátěž v území pozměnily.

Očekávaný nárůst dopravní zátěže

Očekávaný nárůst osobních vozidel vlivem stavby rodinných, ev. bytových domů lze kvantifikovat dle následujícího vzorce a vstupních parametrů:

$$\Delta = a \times b \times c \times d$$

Vstupní parametry pro řešené území

Parametr		Rodinný dům (RD)	Bytová jednotka (BJ)
a	Počet rodinných domů (RD), ev. bytových jednotek (BJ)	dle varianty	dle varianty
b	Počet vozidel na jeden RD, ev. BJ	2	1,5
c	Denní počet cest	3	2,5
d	Koeficient obslužnosti	1,3	1,2

Denní počet cest závisí na socioekonomickém profilu obyvatel bytové jednotky, na blízkosti služeb občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti a na míře obslužnosti dané lokality veřejnou dopravou, resp. na míře vyspělosti infrastruktury pro aktivní bezmotorovou (cyklistickou) dopravu. Hodnota se pro bytové domy typicky pohybuje v rozmezí 0,5 – 4. Řešené území se nachází ve větší vzdálenosti od zastávek veřejné dopravy a rozsah služeb občanské vybavenosti v území je v době zpracování této studie nejasný, proto je hodnota koeficientu uvažována ve výši 2,5.

Koeficient obslužnosti (tj. nárůst jízd osobních vozidel dodavatelů služeb (např. rozvoz zásilek a potravin) a návštěv) se pro bytové domy typicky pohybuje v rozmezí 1,1 – 1,2, pro rodinné domy 1,1 – 1,3. Pro řešené území je s ohledem na blízkost města České Budějovice a rozsahu nabídky rozvážkových služeb uvažována v horních hodnotách.

Očekávaný nárůst dopravní zátěže

Z aplikace vzorce a vstupních parametrů vychází následující nárůst osobních vozidel:

Výpočet nárůstu dopravní zátěže dle jednotlivých variant výstavby

Varianta	Počet rodinných domů (RD)	Počet bytů v bytových domech (BD)	Výpočet pro RD	Výpočet pro BD	Nárůst intenzity dopravy vlivem výstavby RD a BD
Varianta 1	171	0	$171 \times 2 \times 3 \times 1,3 = 1\,333,8$	0	1 333,8
Varianta 2 (malé domy)	93	312	$93 \times 2 \times 3 \times 1,3 = 725,4$	$312 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,2 = 1\,404$	2 129,4
Varianta 2 (střední domy)	93	384	$93 \times 2 \times 3 \times 1,3 = 725,4$	$384 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,2 = 1\,728$	2 453,4
Varianta 2 (velké domy)	93	630	$93 \times 2 \times 3 \times 1,3 = 725,4$	$630 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,2 = 2\,835$	3 560,4
Varianta 3 (malé domy)	162	36	$162 \times 2 \times 3 \times 1,3 = 1\,263,6$	$36 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,2 = 162$	1 425,6
Varianta 3 (střední domy)	161	48	$161 \times 2 \times 3 \times 1,3 = 1\,255,8$	$48 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,2 = 216$	1 471,8
Varianta 3 (velké domy)	162	90	$162 \times 2 \times 3 \times 1,3 = 1\,263,6$	$90 \times 1,5 \times 2,5 \times 1,2 = 405$	1 668,6

Vlivem výstavby lze očekávat nárůst osobních vozidel o cca 1 330 až 3 560 osobních vozidel (v závislosti na zvolené variantě). Převážná část vozidel z řešeného území vyjede Roudenskou cestou na kruhový objezd na křížení Jižní tangenty, třídy 5. května (Včelná) a Lidické třídy (Rožnov), který zaznamená signifikantní nárůst dopravy. Dopravní zátěž se následně rozloží na jednotlivé komunikace, zejména na Lidickou třídu ve směru Rožnov a na Jižní tangentu ve směru I/3.

S ohledem na záměry rozvoje řešeného území se nejedná o celkový nárůst. V případě realizace komerční zóny může intenzita dopravy vzrůst o dalších 2 000 až 3 500 vozidel, avšak velmi záleží na cílové skladbě jednotlivých provozoven, která není v době zpracování této studie známá.

Doprava a mobilita | dílčí závěry



Výstavba v řešeném území vyvolá významný nárůst individuální automobilové dopravy, který povede k vyššímu zatížení komunikací v Rožnově (Lidická třída ve směru do centra Českých Budějovic), ale také Jižní tangenty a kruhového objezdu, na kterém se tyto komunikace kříží.

Snížení dopravní zátěže může pomoci **zvýšení prostupnosti hranice řešeného území pro chodce a cyklisty**. Žádoucí je proto realizovat:

- Mimoúrovňové křížení (lávku) přes Jižní tangentu ve směru Včelná (ulice Okružní)
- Mimoúrovňové křížení Roudenské cesty a železniční tratě č. 194 ve směru Lidická třída s napojením na cyklostezku do Rožnova
- Revitalizaci cesty vedené po pozemcích 751 (k.ú. Včelná) a 3117 (k.ú. České Budějovice) ve směru k trolejbusové zastávce Rožnov, točna

Za účelem snížení nárůstu individuální automobilové dopravy je žádoucí **zvážit rozšíření veřejné dopravy**, například ve formě vložení dodatečných spojů linky č. 7, které by ve směru z Českých Budějovic na kruhovém objezdu (křížení s Jižní tangentou) odbočily do řešeného území, kde by byly na vhodném místě ukončeny.

Veřejný prostor a život obce

Veřejný prostor a život obce | současný stav

Včelná je charakteristická svou vnitřní diferenciací na „starou Včelnou“ obývanou převážně starousedlíky a „novou Včelnou“, která vznikla v rámci předchozího rozvoje a jejíž obyvatelé mají často bližší vazbu k městskému životu Českých Budějovic. Tato dualita se promítá i do vnímání a využívání veřejných prostranství, kdy se tyto dvě skupiny obyvatel ve veřejném prostoru spíše nesetkávají a zdržují se ve „svých“ částech obce.

Absence centra obce

Silnou stránkou Včelné je blízkost přírody a lesa, který je obyvateli vysoce ceněn jako místo pro rekreaci a odpočinek. Z odpovědí respondentů z pocitové mapy nicméně vyplývá, že **Včelná postrádá jednoznačně definované a silné centrum obce**. Namísto toho jsou vnímána dvě "provizorní" centra, která dle mnohých postrádají identitu a nepůsobí jako skutečné centrum.

Stávající místa, která plní funkci setkávání (např. okolí obecního úřadu nebo křižovatka u restaurace U Kaštanu), jsou vnímána spíše jako provizorní. Prostranství u restaurace U Kaštanu je zároveň vnímáno jako nejproblematictější lokalita obce.

Kvalita a údržba veřejných prostranství

Pravidelná údržba zeleně a infrastruktury je v obci zajišťována. Nicméně, z detailnějšího průzkumu vnímání obyvatel vyplývá, že **kvalita a údržba některých veřejných prostranství je vnímána jako nedostatečná**. Konkrétně se jedná o opakované problémy s **čistotou** (např. psí exkrementy, odpadky, přeplněné kontejnery v exponovaných lokalitách jako okolí obchodu Flop nebo dětských hřišť), **zanedbaností některých lokalit** (např. okolí restaurace U Kaštanu, drážní domek, opuštěné objekty) a **nedostatečnou údržbou drobné infrastruktury** (např. kanalizace, cesty, zeleň).

Současné rozvojové aktivity obce

Obec Včelná realizovala či plánuje realizovat řadu investičních projektů zaměřených na zlepšení veřejného prostoru a vybavenosti. Tyto projekty, mimo jiné zahrnující výstavbu Domu U Petřů, parku Dlouhé role, park za obecním úřadem naučnou stezku a volnočasový park Tikalka, zkvalitňují život v obci a rozšiřují nabídku veřejných prostor.

Vnímání budoucí rozvojové lokality

Plocha pro budoucí výstavbu v současném vnímání obyvatel obce prakticky nefiguruje a není považována za její integrální součást. Tato skutečnost, umocněná již existující vnitřní dělením Včelné, představuje významnou výzvu pro budoucí urbanistické plánování. Cílem by mělo být efektivní propojení a začlenění této nové části do stávajícího života Včelné, aby se zamezilo dalšímu rozdělení a podpořila se sounáležitost všech částí Včelné.

Veřejný prostor a život obce | budoucí stav

Pro zajištění kvality života a řešeného území je žádoucí dbát následujících doporučení:



Ulice je vhodné navrhnout jako veřejný prostor vybízející k chůzi a bezmotorové dopravě, nikoliv jako dopravní koridor.



Development by měl zajistit vysokou prostupnost a přehlednost území díky mřížové struktuře navržených ulic a propojení, která nevytváří slepá zakončení bez návazností.



Urbanistické uspořádání celé řešené lokality by mělo dbát na jednotný vzhled a vzájemný vztah jednotlivých budov, které by neměly být navrhovány jako solitérní objekty.



Pro zajištění socioekonomické diverzity a vyšší dynamiky je žádoucí realizovat více forem bydlení, tzn. kromě rodinných domů také bytové domy. Modely vývoje obyvatelstva v různých variantách ukazují, že varianty s bytovými domy přinášejí omlazení populace, které je v dlouhodobém horizontu negativní sociodemografické projekce potřeba.



V případě, kdy dojde k realizaci bytových domů, je žádoucí v přízemí vytvořit prostor pro drobné obchody, služby nebo společenský život (zázemí spolků), a tím snížit závislost na dojíždění do Českých Budějovic či okolních obcí.



Řešená lokalita by měla mít vytvořený prostor pro setkávání, který bude sloužit jako přirozený orientační bod. Prostor by měl být multifunkční a umožňovat přirozené shromažďování, sloužit jako tzv. obývací prostor lokality, ale také nabízet možnosti odpočinku pro děti a mládež, dospělé i seniory a svou útulností vybízet k trávení volného času.



V lokalitě je žádoucí vytvořit zastávku veřejné dopravy, která bude obyvatelům území dostupná prostřednictvím přímých komunikací a pěších propojení bez zacházek.

Podnikatelský sektor

Podnikatelský sektor

Současný stav

Podnikatelský sektor ve Včelné je tvořen převážně **mikropodniky**, které představují drtivou většinu ekonomických subjektů v obci. Doplňují je **4 malé podniky** (pod 50 zaměstnanců) **1 příspěvková organizace** ve formě MŠ, což naznačuje, že ekonomická aktivita je zde založena především na drobném podnikání a živnostech a významnější aktivita se odehrává spíše v Českých Budějovicích.



304

mikropodniků



4

malé podniky
(<50 zaměstnanců)



1

příspěvková organizace

Budoucí stav

Plánovaný rozvoj obce Včelná představuje potenciální příležitost pro mírné rozšíření a diverzifikaci lokálního podnikatelského prostředí, primárně v sektoru služeb a obchodu. Pro efektivní využití tohoto potenciálu a snížení závislosti na dojížděce je nezbytné cíleně vytvářet podmínky pro vznik podnikatelských příležitostí přímo v oblasti nové zástavby.

- Realizace plánovaného retail parku zásadně zlepší dostupnost základních obchodů a služeb, uspokojí poptávku po "větší prodejně potravin" a sníží každodenní dojíždění za nákupy. Rizikem může být, že se zde budou koncentrovat veškeré obchody a služby.
- Aby se veškeré služby a obchody nekoncentrovaly pouze v retail parku, je možné využít potenciál přízemí bytových domů v rozvojových variantách 2 a 3. Vymezení těchto prostor pro drobné provozovny (např. kavárny, menší obchody, služby) podpoří nabídku, která přispěje k vytvoření přirozeného místa setkávání v rozvíjené lokalitě.
- Rozvoj obchodu a služeb v retail parku i v bytových domech, spolu s provozem plánovaných seniorských zařízení (Witthanka, Alzheimer centrum), přinese v omezené míře nová pracovní místa přímo ve Včelné.

Dopad na podnikatelské prostředí ve Včelné bude nicméně záviset nejen na retail parku, ale především na **strategickém plánování a případném využití prostor v rámci bytové zástavby**.

Technická infrastruktura

Technická infrastruktura | současný stav

Technická infrastruktura obce Včelná je na velmi dobré úrovni a zajišťuje kvalitní podmínky pro každodenní život obyvatel. Většina systémů je modernizována a napojena na širší městské sítě, což zajišťuje stabilní provoz a obslužnost.



Vodovodní síť ve Včelné pokrývá **100 %** obyvatel a je napojena na **vodárenskou soustavu Římov**. Provoz zajišťuje **společnost ČEVAK a.s.** Technické podmínky zásobování vodou jsou **stabilní** díky poloze obce u hlavního přivaděče.



Přibližně **90 %** obyvatel obce je napojeno na jednotnou **kanalizaci**, která ústí do **stokové sítě** a **ČOV Českých Budějovic**. Obec má **schválený plán obnovy kanalizace** a každoročně aktualizovaný **plán investic**.



Obec je plynofikována již od roku 1995. Systém je **stabilní** a **pokrývá současné potřeby** domácností.



Veřejné osvětlení je obnovováno postupně, nejstarší části pocházejí ze 70. let. Obec má zpracovaný **pasport** a systematicky pracuje na **modernizaci**.



Komunikace jsou vedeny v pasportu z roku 2010, který byl v roce 2019 aktualizován. V důsledku nové výstavby spravuje obec stovky metrů nových cest.



Bezdrátový rozhlas z roku 2011 a kvalitní **mobilní i internetové pokrytí** zajišťují dobrou informační a komunikační dostupnost.



Obec zajišťuje pravidelný **svoz směsného i tříděného odpadu, kompostu a elektrozařízení**. Disponuje technikou pro svoz i zpracování, ale vlastní **sběrný dvůr chybí**.



Stávající **elektrická síť** odpovídá **potřebám současných domácností**, i když výstavba si již vyžádala určité **úpravy**.

Technická infrastruktura | budoucí stav

Vzhledem k očekávanému nárůstu obyvatel o přibližně 1 000 osob bude nezbytné technickou infrastrukturu dále rozvíjet a místy kapacitně posílit. Plánované úpravy územního plánu a jednotlivé investice by měly zajistit, aby obec zvládla zvýšené nároky bez omezení komfortu obyvatel.



Vzhledem k napojení na **kapacitně dostatečný řad** a existenci **vodárny přímo ve Včelné** lze i při nárůstu o 1 000 obyvatel předpokládat **zajištění spolehlivého zásobování vodou**. Nutností však může být dílčí rozšíření rozvodů v nových lokalitách.



Podle vyjádření provozovatele je kapacita sítě dimenzována až na dalších **8 000 obyvatel**, takže plánovaný přírůstek cca 1 000 osob je **bez problému zvládnutelný**. Výzvou bude zejména pokračování v napojování zbylých domácností a údržba infrastruktury.



I přes očekávaný nárůst obyvatel **lze stávající plynofikaci rozšířit**, zejména v nově zastavěných lokalitách. **Technické překážky nejsou zásadní**, ale bude nutná koordinace s rozvojovým plánem.



Při rozšiřování zástavby bude nutné **vybudovat nové osvětlovací body**. Systém průběžné obnovy je nastaven dobře, ale s rozšířením sítě poroste i **náročnost na údržbu a investice**.



Další nárůst obyvatel bude vyžadovat nejen **rozšíření komunikací**, ale i zvýšené nároky na jejich **kvalitu, bezpečnost a údržbu**. Důležitým faktorem bude financování a včasné plánování nových tras.



S ohledem na zvýšený počet domácností **nebude nutné rozsáhlé technické rozšíření**, avšak může být vhodné rozšířit **pokrytí rozhlasu do nových ulic**. Internetové připojení zůstává klíčové pro digitální služby.



Zvýšený počet obyvatel **zvýší množství odpadu**. Pro udržení kvality systému bude potřeba **posílit kapacitu technických služeb** a ideálně zřídit vlastní **sběrný dvůr**. Obec plánuje **pořízení domácích kompostérů**, což pomůže odlehčit bioodpadu.



Pro plánovaný nárůst obyvatel bude nezbytná výstavba nové **trafostanice**. Technické řešení je **proveditelné**, ale je třeba jej včas **zapracovat do územního plánu a rozvojových investic**.

II. Návrhová část

08

Příspěvek investora na veřejnou infrastrukturu (kontribuce)

Metodologie pro výpočet spoluúčasti investora

Pro účely studie byla vypracována rámcová metodologie výpočtu spoluúčasti investora na veřejné infrastrukturu. Tato spoluúčasť investora, někdy označována jako „kontribuce“, je **finanční nebo naturální plnění investora, které slouží k pokrytí nákladů na veřejnou infrastrukturu**, jež vzniká v důsledku nové výstavby. Způsob **výpočtu spoluúčasti investora** v souvislosti s rozvojem území v této studii je **orientační**. Údaje zde uvedené slouží pouze pro ilustraci a nejsou závazná.

Vzhledem k tomu, že k tomuto postupu není na celostátní úrovni ukotvena metodika, odvíjí se následující výpočty od metodiky a postupu, který byl v posledních letech aplikován v hl. m. Praze. Koeficienty byly na základě expertního odhadu upraveny, aby odrážely kontext Včelné a její blízkosti Českých Budějovic.

Výše spoluúčasti je vypočtena na základě plánovaného rozsahu zástavby, její struktury a stanovené sazby za metr čtvereční hrubé podlažní plochy (HPP).

1. Určení základních vstupních údajů ze struktury území

Pro výpočet míry kontribuce je nutné stanovit **strukturu funkčního využití území**, která obsahuje **výměry jednotlivých typů zástavby** (rodinné domy, bytové domy, škola, zdravotní zařízení apod.). Tyto údaje vycházejí z plánu výstavby poskytnuté investorem. Každému typu zástavby je přiřazen **specifický koeficient HPP/m²**, který určuje, **kolik metrů čtverečních hrubé podlažní plochy (HPP) připadá na 1 m² dané funkční plochy**. Tyto koeficienty vycházejí z typologie zástavby a urbanistických standardů – např. pro rodinné domy bývá koeficient nižší (např. 0,9), pro bytové domy vyšší (např. 1,7).

Celková plocha určená pro výstavbu rodinných domů činí 136 543 m², což představuje přibližně **43 % rozvojového území**. Investor zde plánuje pouze **realizaci inženýrských sítí**, samotná výstavba rodinných domů bude probíhat **individuálně**. Z tohoto důvodu je do výpočtu kontribuce tato plocha započítána s **nulovou hodnotou HPP**. Podíl bytových domů je oproti tomu **variabilní** – odvíjí se od **míry zastavěnosti a konkrétní velikosti jednotlivých objektů**. Výsledná hodnota HPP pro tuto kategorii se tedy odvíjí od parametrů navržené zástavby.

2. Výpočet HPP – Hrubá podlažní plocha

Na základě výměr a koeficientů HPP je pro každý typ zástavby vypočítána celková plánovaná hrubá podlažní plocha:

$$\text{HPP} = \text{plocha zástavby} \times \text{koeficient HPP}$$

Po sečtení všech HPP za jednotlivé funkční plochy získáme celkovou hodnotu HPP za celé území:

$$\sum \text{HPP} = x \text{ m}^2$$

3. Stanovení sazby spoluúčasti (T_2)

Obec stanovuje sazbu spoluúčasti investora za každý nově vzniklý m² hrubé podlažní plochy. Tato sazba odráží náklady na zajištění veřejné infrastruktury (školy, silnice, technické sítě apod.). V tomto případě je sazba stanovena následovně:

$$T_2 = 1\,800 \text{ Kč/m}^2$$

Metodologie pro výpočet spoluúčasti investora

Vzorec pro
výpočet HPP

$$\text{HPP} = (S_N \times \text{KPP}_N)$$

Vzorec pro
výpočet
spoluúčasti (R)

$$R = \text{HPP}_S \times T_1 + \Delta\text{HPP} \times T_2$$

4. Výpočet celkové výše spoluúčasti investora (R)

Celková výše spoluúčasti (R) se vypočítá jako součin plánované hrubé podlažní plochy (HPP) a sazby příspěvku (T_2), který byl stanoven na úrovni 1 800 Kč/ m². V příkladu se předpokládá, že veškerá HPP představuje navýšení oproti původnímu stavu:

$$R = \text{HPP} \times T_2 = x \text{ Kč}$$

5. Alternativní způsob plnění (N)

Obec může umožnit investorovi, aby část své kontribuce plnil **naturální formou**, tedy **výstavbou veřejně prospěšných staveb**, jako jsou školy, objekty občanské vybavenosti, zeleň nebo technická infrastruktura. Hodnota těchto staveb se určuje na základě **jednotkových nákladů** a následně se započítá oproti celkové výši spoluúčasti.

Zbývající část může být doplacena finančně.

6. Výpočet stávajícího peněžního doplatku

Od celkové výše kontribuce se odečte hodnota naturálního plnění. Zbývající část investor doplatí obci ve finanční formě. Pokud je $N \geq R$, doplatek je nulový.

$$D = R - N$$

D = zbývající peněžní doplatek; R = celková výše spoluúčasti; N = hodnota naturálního plnění



Celková výše spoluúčasti se odvíjí od **rozsahu plánované zástavby** a je stanovena jako součin hrubé podlažní plochy a jednotkové sazby. Investor může část kontribuce nahradit výstavbou veřejně prospěšných staveb – **tzv. naturálním plněním**.

Z pohledu obce je klíčové, kdo bude stavbu vlastnit. **Spoluúčast nemá kompenzovat soukromou investici, ale veřejný přínos** – proto se hodnota započítává jen tehdy, pokud obec získá objekt i zodpovědnost za jeho provoz.

Míra spoluúčasti investora ve variantách

Pro výpočet spoluúčasti vycházíme ze základního počtu **201 parcel rodinných domů**, jejichž počet se následně snižuje v závislosti na zvolené variantě bytových domů. Základem jsou **dvě varianty s různým počtem bytových jednotek**, každá z nich dále uvažuje **3 velikosti bytových domů**. Investor je odpovědný výhradně za **zasítování pozemků** určených pro rodinné domy, jejich samotnou **výstavbu nezajišťuje**, míra kontribuce vztahující se k rodinným domům proto není relevantní. Naopak **bytové domy jsou investorem realizovány přímo**, do výpočtu proto vstupuje výpočet navázaný výhradně na množství a velikost BD.

VARIANTA 1 (RD)



59 201 280 Kč

VARIANTA 2 (maxi)



96 606 648 Kč

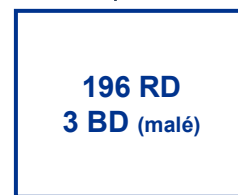


108 115 992 Kč



122 502 672 Kč

VARIANTA 3



66 682 354 Kč



68 984 222 Kč



71 861 558 Kč



Výše spoluúčasti investora se liší v závislosti na **podílu bytové zástavby**. Varianta 1, která počítá pouze s výstavbou rodinných domů, generuje kontribuci ve výši cca **59,2 mil. Kč**. Přidáním bytových domů ve variantách 2 a 3 se výše spoluúčasti zvyšuje – ve variantě 2 s velkými BD (8 objektů) činí až **122,5 mil. Kč**, ve variantě 2 se středními BD (20 objektů) **108,1 mil. Kč** a v případě malých BD (29 objektů) **96,6 mil. Kč**. Varianta 3 s převahou rodinných domů a pouze několika bytovými domy (1–3 objekty) přináší kontribuce mezi **66,7 až 71,9 mil. Kč**.

Alternativní způsob plnění

V rámci **alternativního způsobu plnění** je navržena **přímá realizace klíčové veřejné infrastruktury investorem**. Celková hodnota těchto investic představuje **ekvivalent finanční spoluúčasti**, která by jinak byla uhrazena obcí. Tento přístup umožňuje **efektivnější a transparentnější využití prostředků** přímo v rámci rozvoje lokality, zároveň napomáhá **rychlejšímu zajištění klíčových služeb a infrastruktury** pro budoucí obyvatele.

Návrh naturálního plnění

Výstavba základní školy pro 270 žáků

Cena za 1 místo: 700 000 Kč

Celkem: $270 \times 700\,000 = 189\,000\,000$ Kč

Výstavba veřejné vybavenosti (technické služby, koupaliště)

Celková plocha: 7 790 m²

Cena za 1 m²: 2 000 Kč

Celkem: $7\,790 \times 2\,000 = 15\,580\,000$ Kč

Celkem plněno naturálně:

$189\,000\,000 + 15\,580\,000 = 204\,580\,000$ Kč

Varianta 1

- Výše spoluúčasti (59,2 mil. Kč) nestačí ani na třetinu potřebného naturálního plnění (204 mil. Kč)
- Výstavba školy by vyžadovala vysoký doplatek obce nebo zásadní redukci požadavků

Varianta 2 (maxi)

- Nejvyšší spoluúčast (122,5 mil. Kč) pokrývá cca 60 % hodnoty požadovaného naturálního plnění
- Možné kombinovat s částečně soukromým modelem školy

Varianta 3

- Spoluúčast (71,9 mil. Kč) pokrývá jen cca 35 % naturálního plnění
- Bez snížení rozsahu výstavby nebo soukromé školy nebude možné požadavek naplnit



Pro zajištění výstavby základní školy v očekávané hodnotě naturálního plnění za cca **189 mil. Kč** a veřejné vybavenosti v hodnotě dalších **13 mil. Kč** (celkem tedy naturální plnění za **více než 204 mil. Kč**), pak by ve zmiňovaném rozsahu **nepokryla žádná z variant**. Všechny varianty generují **nižší kontribuce** a znamenaly by **nutnost vysokého doplatku ze strany obce** nebo **omezení rozsahu naturálního plnění**. Nejblíže by se plnému krytí blížila **varianta 3 s velkými BD**, rozdíl k doplacení by byl v tomto případě stále **více než 80 mil. Kč** ze strany obce.

Z hlediska finančního zajištění veřejné infrastruktury je proto výhodné **upřednostnit variantu s vyšším podílem větších bytových domů**. Alternativou je **snížit požadavky na výstavbu veřejné vybavenosti ze strany investora** nebo **ponechat školu částečně či zcela soukromou**, čímž by se snížil rozsah naturálního plnění.

Odhadovaná spoluúčast investora

Výše spoluúčasti napříč jednotlivými variantami byla porovnána s hodnotou plánovaného **naturálního plnění**.

Výsledky ukazují, **do jaké míry jsou schopny jednotlivé varianty pokrýt náklady na výstavbu klíčové veřejné infrastruktury a jak velký finanční podíl by v jednotlivých případech musela nést obec.**

	Rodinné domy (RD) / Bytové domy (BD)	Odhadovaná výše spoluúčasti	Výše naturálního plnění (ZŠ apod.)	% pokrytí nákladů	Odhadovaný doplatek obce na veřejnou infrastrukturu
Varianta 1	201 RD	59 201 280 Kč	204 580 000 Kč	28,9 %	145 378 720 Kč
Varianta 2	121 RD + 29 BD (malé domy)	96 606 648 Kč		47,2 %	107 973 352 Kč
	121 RD + 20 BD (střední domy)	108 115 992 Kč		52,8 %	96 464 008 Kč
	121 RD + 8 BD (velké domy)	122 502 672 Kč		59,9 %	82 077 328 Kč
Varianta 3	196 RD + 3 BD (malé domy)	66 682 354 Kč		32,6 %	137 897 646 Kč
	196 RD + 2 BD (střední domy)	68 984 222 Kč		33,7 %	135 595 778 Kč
	196 RD + 1 BD (velké domy)	71 861 558 Kč		35,1 %	132 718 442 Kč

Z porovnání jednotlivých variant vychází jako finančně nejvýhodnější **varianta 2 s velkými bytovými domy**, která díky vyšší výši kontribuce pokrývá téměř **60 % potřebné investice** a snižuje doplatek obce na přibližně 82 mil. Kč.

Oproti tomu **varianta 1**, založená pouze na výstavbě rodinných domů, generuje nejnižší kontribuci a zanechává obci nejvyšší finanční zátěž přesahující 145 mil. Kč.

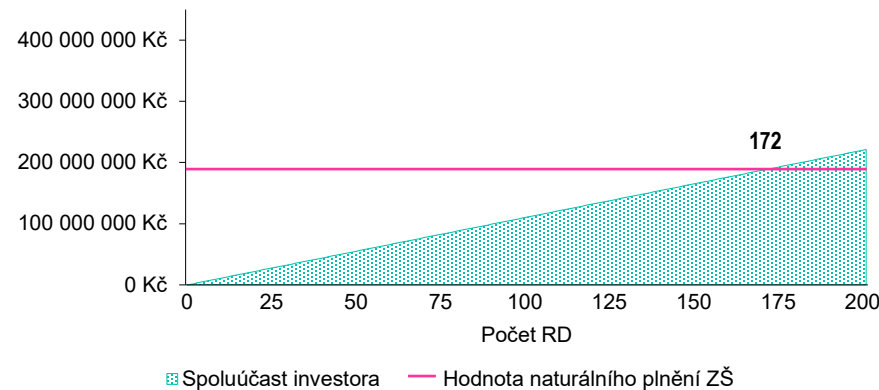
Varianta 3 i přes částečný podíl bytových domů přináší pouze mírné navýšení spoluúčasti a stále vyžaduje významný podíl obecního financování.

Pro dosažení co nejvyšší efektivity a udržitelnosti investic do veřejné infrastruktury může být pro obec výhodnější model s větším podílem větších bytových domů (varianta 2), případně hledat doplňkové způsoby spolufinancování např. dotace.

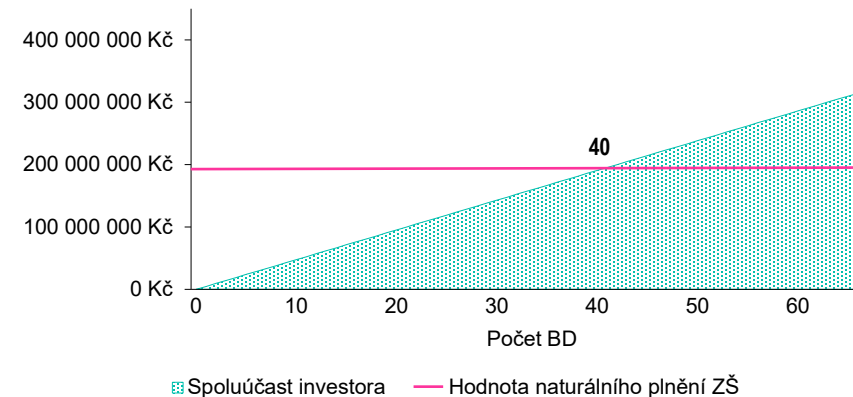
Spoluúčast investora na výstavbě ZŠ

Grafy níže znázorňují, jak by s každou další postavenou jednotkou rodinného nebo bytového domu (RD nebo BD) vzrostla výše kontribuce a tím finanční spoluúčast investora na výstavbě základní školy. Ve chvíli, kdy křivka finanční spoluúčasti dosáhne hranice **189 mil. Kč** (výše naturálního plnění za výstavbu ZŠ), by obec již nemusela školu spolufinancovat. Aby této hodnoty bylo dosaženo, muselo by být postaveno alespoň **172 RD / 40 malých BD / 19 středních BD / 8 velkých BD**. Pokud by se do výpočtu započítala i finanční spoluúčast na další veřejné vybavenosti, cílová částka by se zvýšila o dalších **15 580 000 Kč**. Uvedené hodnoty jsou pouze orientační.

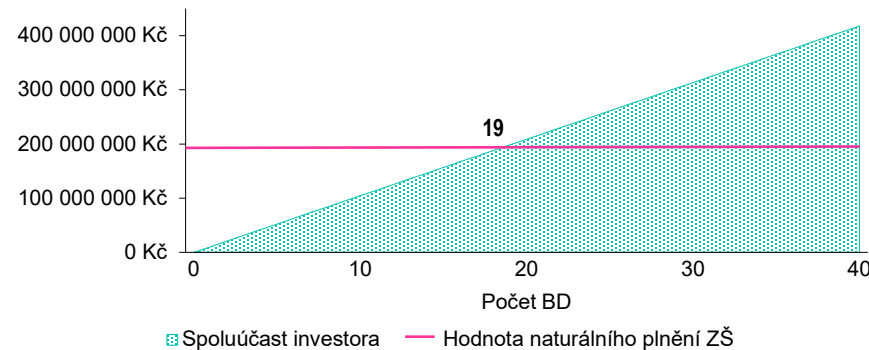
Výstavba (RD)



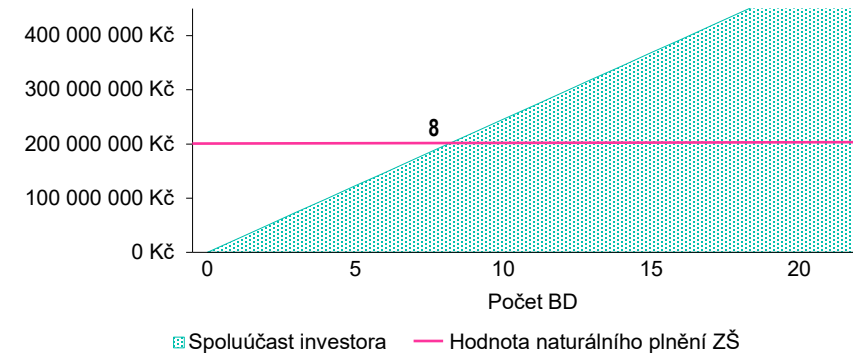
Výstavba (malé BD)



Výstavba (střední BD)



Výstavba (velké BD)



09

Shrnutí variant dalšího rozvoje

Silné a slabé stránky rozvojových variant

Varianta	 Silné stránky	 Slabé stránky
Varianta 0	• Nevyžaduje žádné významné investice do nové školní a předškolní infrastruktury • Udržení stávajícího charakteru obce. • Zhodnocení ceny pozemku díky zasilťování	• Nevyužití rozvojového potenciálu území a s tím spojeného vzniku nových služeb • Riziko nekontrolované výstavby na úkor kvalitní urbanisticky zajímavé zástavby • Negativní sociodemografická projekce • Nezhodnocení ceny pozemku obce díky zasilťování.
Varianta 1	• Zachování převážně nízkopodlažního charakteru zástavby. • Nárůst počtu obyvatel je sice vysoký, ale mírnější než u varianty 2 a 3. • Záměr investora zahrnuje realizaci retail parku. Ten výrazně zlepši dostupnost obchodů a služeb. • Záměr investora vybudovat koupaliště rozšíří volnočasovou nabídku a kvalitu života. • Záměr investora výstavby domu pro seniory zlepši dostupnost sociálních služeb pro stárnoucí populaci přímo v obci. • Nejudržitelnější varianta z pohledu daňových příjmů ve střednědobém horizontu.	• Nutnost rozšíření stávající kapacity mateřské školy • Vyžaduje výstavbu základní školy • Nejnížší odhad spoluúčasti investora (cca 59,2 mil. Kč) znamená, že obec by musela nést nejvyšší finanční doplatek (přes 145 mil. Kč) na náklady uvažované základní školy.

Silné a slabé stránky rozvojových variant

Varianta	 Silné stránky	 Slabé stránky
Varianta 2	• Záměr investora zahrnuje realizaci retail parku, což zlepší dostupnost obchodů a služeb. • Záměr investora vybudovat koupaliště rozšíří volnočasovou nabídku a kvalitu života. • Záměr investora výstavby domu pro seniory zlepší dostupnost sociálních služeb pro stárnoucí populaci přímo v obci. • Umožňuje vznik služeb a obchodů v přízemí bytových domů. • Nejvýraznější omlazení populace a nárůst trvale bydlícího obyvatelstva, což se promítá do nejvyšších daňových příjmů pro obec. • Tato varianta generuje ze všech uvažovaných scénářů nejvyšší odhadovanou finanční spoluúčast investora.	• Způsobí největší nárůst populace, kdy se počet obyvatel navýší o téměř 1 000 osob. • Nejvýraznější nutnost rozšíření stávající kapacity mateřské školy • Nejvýraznější nutnost výstavby základní školy • Vyšší hustota zástavby, zejména s velkým počtem bytových domů, může být vnímána jako změna stávajícího charakteru obce
Varianta 3	• Záměr investora zahrnuje realizaci retail parku. Ten výrazně zlepší dostupnost obchodů a služeb. • Záměr investora vybudovat koupaliště rozšíří volnočasovou nabídku a kvalitu života. • Umožňuje více forem bydlení s nižšími nároky na kapacitu základní a mateřské školy, • Kombinace s bytovými domy zvyšuje míru odhadované spoluúčasti investora oproti variantě 1.	• Nutnost rozšíření stávající kapacity mateřské školy • Vyžaduje výstavbu základní školy

10

**Další postup a
strategická
doporučení**

Doporučené navazující kroky

Fáze	Krok	Role obce	Role investora
Rozhodnutí obce a předběžná specifikace	Rozhodnutí o preferované rozvojové variantě a typu zástavby	Stanovení strategického směru rozvoje, základní parametry využití území – výběr vhodné varianty, respektive žádoucího směru rozvoje	Potvrzení záměru a účast na předběžných jednáních. V případě varianty s bytovými domy investor detailně rozpracuje tuto variantu a seznámí obec s novým návrhem.
Detailní rozpracování záměru a urbanistické přípravy	1. Detailní rozpracování zvolené varianty (zejména varianty s bytovými domy)	Spolupráce na zadání, konzultace s investorem	Zajištění zpracování návrhu (studie, urbanistický návrh), technická a ekonomická rozvaha
	2. Zpracování územní studie nebo regulačního plánu (RP) v případě zvolení varianty 1–2–3	Spolupráce na zadání, schvalovací proces dle stavebního zákona	Zajištění zpracování územní studie / RP, financování návrhové dokumentace
	3. Odsouhlasení rozpracovaného záměru a jeho zpracování do ZÚP	Politické projednání, komunikace s veřejností, schválení zpracování	Podpora procesu, poskytnutí podkladů, případně projednání s vlastníky
Plánovací smlouva a podmínění změny ÚP	1. Příprava detailního návrhu plánovací smlouvy	Vyjednání a právní příprava návrhu smlouvy, schvalovací proces	Návrh závazků (finančních, věcných), příprava smlouvy k podpisu
	2. Uzavření plánovací smlouvy	Podpis smlouvy, zveřejnění dle zákona	Podpis, připravenost k plnění smluvních závazků
Změna územního plánu	Projednání a vydání změny územního plánu	Administrace celého procesu (zadání, návrh, veřejné projednání, schválení)	Poskytnutí podkladů, financování změny, účast na projednání
Realizace a koordinace	1. Průběžná koordinace a dohled	Kontrola plnění smluvních závazků, podpora realizace, komunikace s veřejností	Realizace záměru dle schválené dokumentace a smluvních podmínek
	2. Realizace záměru	—	Výstavba, kolaudace, převody infrastruktury (pokud jsou sjednány)

Další doporučení k rozvoji a zajištění veřejné infrastruktury

- **Strategický plán:** Je doporučeno, aby obec aktualizovala svůj strategický plán rozvoje, který detailně zohlední nejen demografické dopady a potřeby infrastruktury, ale také dopravní řešení, občanskou vybavenost, zelenou infrastrukturu a sociální aspekty. Tento plán by měl stanovit jasné priority a vizi rozvoje.
- **Plánování a dimenzování veřejné infrastruktury:** dimenzování mateřské školy a případné výstavby základní školy je klíčové zohlednit demografickou projekci poklesu počtu dětí po dosažení vrcholu kolem roku 2045. Pro efektivní zajištění provozu a snížení finanční zátěže obce je vhodné **prozkoumat možnosti spolupráce s dalšími subjekty**:
 - Zmapovat možnosti dočasného či částečného přijetí dětí z Včelné v okolních obcích.
 - Zvážit možnost finanční spoluúčasti obce Včelná na rozšíření kapacit v okolí, nebo zvážit vytvoření školy zřizované svazkem obcí.
 - Jednat o úpravě spádové oblasti na blíže položenou školu v Českých Budějovicích.
 - Zvážit investorem navrženou možnost zřízení částečně soukromé školy.
- **Veřejný prostor:** nová výstavba by měla být klást důraz na **kvalitní a příjemný veřejný prostor** (parter budov, chodníky, zeleň), který bude lákat k pěšímu pohybu a přirozeně podporovat vznik a rozvoj drobných provozoven, obchodů a služeb. To pomůže vytvořit živou čtvrť, nabídnout obyvatelům služby na dosah a rozvíjet lokální ekonomiku, a to i navzdory plánované velké retail ploše v blízkosti. Cílem by mělo být zabránit tomu, aby se nová zástavba stala pouze „noclehárnou“.
- Vzhledem k umístění nové výstavby za jižní tangentou je zásadní **zajistit kvalitní a bezpečná propojení s původní částí obce a širším okolím**, a to zejména ve formě komunikací pro pěší a cyklisty z území směrem do obce Včelná (tzn. mimoúrovňově lávkou do ulice Okružní), ve směru do Lidické třídy s napojením na cyklostezku do Rožnova, a ve směru k trolejbusové zastávce Rožnov, točna. Dalším opatřením je zajištění dopravní obslužnosti, např. v podobě dodatečných spojů stávající linky č. 7, které by obsluhovaly řešené území.
- Nová výstavba **by neměla působit jako izolovaný urbanistický celek**, ale měla by být citlivě integrována do stávající urbanistické struktury Včelné, ale také na zázemí sousedních Českých Budějovic. To zahrnuje architektonickou návaznost, návaznost veřejných prostranství a zajištění plynulého přechodu mezi starou a novou částí obce a plynulého provázání zástavby se sousedním městem.



Radek Chaloupka
Senior Manager

+420 731 628 383
rchaloupka@kpmg.cz



Autorský tým KPMG:

Radek Chaloupka – vedoucí realizačního týmu
Pavel Kohout
Kristina Boudová
Adriana Rýdlová
Vojtěch Vašák

© 2025 KPMG Česká republika, s.r.o., společnost s ručením omezeným založená dle právních předpisů České republiky a členská společnost globální organizace nezávislých členských společností KPMG, přidružených ke KPMG International Limited, soukromé anglické společnosti s ručením omezeným. Všechna práva vyhrazena.

Document Classification: KPMG Public