



ÚZEMNÍ PLÁN VČELNÁ

TEXTOVÁ ČÁST

k.ú. Včelná

Srpen 2022

Paré číslo: **1**

vydán Zastupitelstvem obce Včelná



.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Datum nabytí účinnosti:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚP VYDAL
Magistrát města České Budějovice Odbor a územního plánování České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1 Ing. Pavla Kodadová, vedoucí odboru územního plánování	ZASTUPITELSTVO OBCE VČELNÁ Starostka obce: Miroslava Stránská
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
a) vymezení zastavěného území	5
b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	13
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	17
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	21
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	39
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona	39
i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	40
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	40
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	40
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	41
a) postup pořízení a zpracování územního plánu	41
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	42
c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	43
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	48
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	49
f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	49
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	52
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	52
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	52
j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)	53
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	53
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	74
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	78
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	78
o) úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání	87
p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách	91
q) vyhodnocení uplatněných připomínek	135
r) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	144

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Včelná, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

v y d á v á

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ÚZEMNÍ PLÁN VČELNÁ

v katastrálním území Včelná (dále též „ÚP“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstvem obce Včelná č., ze dne, s účinností od, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Včelná (dále jen „ÚP Včelná“) je zastavěné území vymezeno k 23.2.2021 na základě zpracovaných územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) a upřesněno dle provedených průzkumů a rozborů. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Zásady celkové koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje vycházejí ze strategických a rozvojových dokumentů zpracovaných především na krajské a celostátní úrovni (Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje). Celkový rozvoj obce vychází z charakteru řešeného území, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj s vazbou na stavební činnost ovlivněnou zájmy, územními podmínkami a vlastnickými vztahy k pozemkům.

V souvislosti s polohou sídla v blízkosti krajského města České Budějovice lze obec charakterizovat jako příměstskou oblast, tj. obec v příznivé dostupnosti pracovních příležitostí a veřejné vybavenosti, zároveň však v přírodně cenné a společensky atraktivní oblasti s poměrně vysokým rekreačním potenciálem krajiny. Tyto skutečnosti a výrazný nárůst mobility obyvatel vyvolávají dlouhodobý zájem o trvalé bydlení i rozvoj podnikatelských aktivit.

Základní aspekty nezbytné pro vývoj správního území Včelná jsou především:

- připravení podmínek pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
- podpora růstu počtu trvale žijících obyvatel rozvojem bytové výstavby, rozvojem služeb a dalších podnikatelských aktivit,
- zlepšení stavu dopravní a technické infrastruktury,
- zajištění rovnováhy mezi hospodářským rozvojem a zachováním stávajících hodnot území,
- zajištění efektivního využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a uplatňování mimoprodukční funkce zemědělské krajiny s doplněním krajinných prvků,
- obnova kulturních, sociálních a hospodářských poměrů řešeného území,
- obnova funkční kostry obsluhy území,
- obnova trvalé péče o kulturní krajinu.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Rozvoj zastavěného území směřuje převážně k dotvoření charakteristické urbanistické struktury. Celková potřeba nových ploch bydlení vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách. Dále je potřebné území obce rozvíjet budováním odpovídajících zázemí pro turistický ruch, rozvoj služeb a dalších podnikatelských aktivit, postupně zlepšovat stav technické a dopravní infrastruktury a zachovat přitom jedinečné kulturní a přírodní hodnoty.

Hlavní cíle rozvoje

- zachovávat a rozvíjet urbanistickou strukturu sídel s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu,
- vytvořit podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel,
- řešit rozsah zastavitelných ploch úměrně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a úměrně kapacitě jeho technické a dopravní infrastruktury,
- nevymezovat žádné zastavitelné plochy s výjimkou těch, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a ploch technické infrastruktury,
- stanovit zásady prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot sídel,

- řešit koncepčně rozvoj území návrhem dopravní a technické infrastruktury. Koncepční řešení rozvoje území ovlivňuje řešení základního komunikačního skeletu obce a jeho napojení na nadřazenou silniční síť ČR.
- zajistit podmínky pro sociální soudržnost obyvatel vytvářením územně technických podmínek pro kvalitní bydlení a rozvoj pracovních příležitostí, podporou mladých rodin zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, vytvořit podmínky pro život seniorů,
- stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, vytváří předpoklady pro kvalitní bydlení, popřípadě nové pracovní příležitosti návrhem nových ploch pro podnikání (plochy občanského vybavení),
- v nezastavěném území vytvořit podmínky pro uchování hodnot, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem (zatravnění, plán ÚSES),
- v případě potřeby vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu, resp. veřejně prospěšných staveb či opatření.

VYMEZENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH, PŘÍRODNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH OCHRANY

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Stávající urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty jsou výsledkem historického vývoje a členitosti krajiny.

Kromě ochrany řešeného území dle platných právních předpisů z hlediska státní památkové péče (kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - výčet je uveden v *Odůvodnění územního plánu* v kapitole *Vstupní limity využití území*) jsou územním plánem chráněny tyto hodnoty:

- kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území,
- památky místního významu, které nejsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek ČR - tj. objekty přispívající k identitě území (drobné sakrální stavby, památníky, pomníky, ...) včetně jejich okolí.

Navrženým řešením nedojde ke znehodnocení stávajících hodnot.

Podmínky ochrany

Je třeba zachovat a chránit kulturní dědictví, které je součástí kulturního života lidské společnosti. Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí.

Rozvoj kulturních hodnot lze podporovat např. realizací nových objektů drobné architektury, kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb a rekonstrukcí tak, aby respektovaly místní hodnoty - přírodní i kulturní.

Stavební dominanty se v sídlech příliš neuplatňují. Není žádoucí, aby byly vytvářeny novou zástavbou.

Na návesních prostorách a plochách veřejných prostranství, včetně míst a ploch pro kulturně společenské akce, není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí, zejména architektonicky příznivé dominanty.

Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce. Výsadbou ochranné zeleně je možné zmírnit negativní dopad zemědělských a výrobních staveb na krajinný ráz.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Přírodní hodnoty obce Včelná tvoří základní charakteristiku území, která se mj. projevuje i v rekreačním využití území. Kromě chráněných území dle zvláštních předpisů (památný strom – **dub letní** včetně ochranného pásma o poloměru 10x průměr kmene ve výšce 1,3 m, významný krajinný prvek registrovaný – **Solitérní exemplář dubu letního**) jsou územním plánem chráněny tyto přírodní lokality:

- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, rybníky, údolní nivy),
- prvky územního systému ekologické stability (nadregionální, regionální),
- významné plochy zeleně - stromové aleje, břehové porosty, skupiny vzrostlých stromů v zastavěném území a krajině,
- plochy v nezastavěném území vymezené v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území (SN),

Navrženým řešením nedojde k znehodnocení stávajících přírodních hodnot, které je třeba chránit a citlivě rozvíjet.

Podmínky ochrany

Podmínky ochrany jsou dány zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Územním plánem jsou zpřesněny plochy prvků ÚSES, s nutností respektování minimální šíře a zachování charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby. Pro prvky ÚSES je ochrana zabezpečena podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití území.

V krajině mimo sídla lze provádět pouze takové činnosti a nezbytné stavby (např. technické a dopravní infrastruktury), které nenaruší celkový ráz krajiny a původní zástavby a neohrozí přírodu. Podmíněně lze připustit výstavbu rozhleden, pokud nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.

Důležité je chránit význačné solitérní stromy, skupiny stromů a stromořadí v urbanizovaném i neurbanizovaném území.

U památného stromu je důležité sledovat zdravotní stav a vykonávat pouze asanační řezy.

Výsadbou izolační zeleně lze potlačit působení rušivých dominant v obrazu obce, především pak výrobních a zemědělských areálů.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní, technickou infrastrukturou, občanskou vybaveností a veřejnými prostranstvími. Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny.

Významnou civilizační hodnotou území je dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území. Ta je zastoupena silnicemi III. třídy, sítí místních komunikací, železnicí, turistických a cyklistických tras. Předpokladem dalšího rozvoje je umožnění dopravní dostupnosti navrhovaných ploch zástavby.

Pro dobrou funkčnost zastavěného území se ve správním území nalézají plochy technického vybavení tj. elektrické rozvody a zařízení, radiokomunikační zařízení, vodovodní systém, kanalizace, plynovod, produktovod.

Hodnotnou část území tvoří pestrá základní občanská vybavenost lokálního významu. Ve správním území obce Včelná se nachází sportovní areál, kulturní dům, hostinec, mateřská škola, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – obchody s potravinami, pekárna a cukrárna.

Podmínky ochrany

Návrh ochrany civilizačních hodnot spočívá v jejich zachování a v podpoře vybudování nové technické i dopravní infrastruktury v rámci nové zástavby a k doposud nenapojeným objektům, popř. osazení nových trafostanic, zachování a rozvíjení turistiky.

Využívat a modernizovat především stávající objekty pro využití občanské vybavenosti, stabilizovat plochy pro občanskou vybavenost a sportoviště. Doplnit vybavenost v oblasti sociální péče.

Zajistit ochranu a obnovu veřejných prostranství a návesních prostorů.

Veškeré hodnoty v území jsou ÚP Včelná respektovány.

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základním principem urbanistické koncepce, tzn. celkového prostorového uspořádání stávající i nové zástavby, je zachování relativní celistvosti a kompaktnosti řešeného území. Přitom se respektuje určitá uvolněnost zástavby odpovídající příměstskému prostředí a celkovému měřítku stávající zástavby obce.

Při řešení návrhu zastavitelného území bylo zohledněno zachování a začlenění nejen na okolní zastavěné území, ale i do krajiny, a současně byly maximálně respektovány veškeré hodnoty území – urbanistické, architektonické, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Dále byly respektovány ochrana zemědělského půdního fondu s nejvyšším stupněm ochrany, historická a urbanistická struktura, historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.

Z hlediska celkového urbanistického rozvoje je obec Včelná vymezena mezi koridory dopravy – ze severní strany Jižní tangentou, z jižní strany IV. tranzitním železničním koridorem, ze západní strany železnicí, z východní strany rozsáhlými lesy a navazujícím koridorem dálnice D3. Tyto jevy mají významný vliv na koncepci nových zastavitelných ploch.

Pro rozvoj bydlení jsou navrženy dostatečně dimenzované plochy. V nových plochách bude navržena struktura zástavby s dostatečnými plochami veřejných prostranství a důrazným požadavkem na přirozené zapojení nových staveb do terénu a okolí. Vymezením nových návrhových ploch zůstává zachován dosavadní charakter obce tj. především funkci bydlení v kvalitním, klidném prostředí s možností každodenní rekreace v bezprostředním okolí. Nové plochy pro bydlení jsou situované převážně v centrální až západní části obce Včelná, čímž dojde k ucelení zastavěného území. Zbylé návrhové plochy vyplňují proluky uvnitř zastavěného území. Navržené plochy navazují na zastavěné území. Navržené plochy navazují na zastavěné území.

V centrální části obce Včelná je navržena plocha občanského vybavení.

V rámci urbanistické koncepce jsou vymezeny plochy s určením jejich hlavního, přípustného, případně podmíněně přípustného využití, nepřípustného využití a podmínek prostorového uspořádání. Umístění a charakter budoucí výstavby pohledově souvisí s okolní výškovou hladinou, přičemž objekty nesmí překročit běžnou hladinu okolní zástavby. Důraz bude kladen zejména na objemy hlavních budov, které vycházejí z převažující architektonicky kvalitnější původní zástavby. Navržené procento zastavění stavebními objekty a zpevněnými plochami (komunikace, parkoviště, bazény, terasy...) je uvedeno a definováno v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Při realizaci výstavby bytů je nutné klást důraz na modernizaci domovního fondu, na využívání vnitřních rezerv zastavěných částí a v rámci výstavby soukromých obytných objektů je třeba podporovat možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení, které nenaruší okolní bydlení.

V souvislosti s významným rozvojem výstavby dvojdomů o třech bytových jednotkách (trend současné doby) je snahou tento trend zpomalit a výrazně zredukovat jejich výstavbu. Výstavba dvojdomů je dále přípustná v podmínkách s rozdílným způsobem využití, ale je kladen důraz na snížení počtu bytových jednotek v těchto objektech.

Vymezením ploch pro bydlení a občanské vybavení vytváří územní plán podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel, zlepšení věkové struktury obyvatelstva a udržení obyvatel v obci. Potřeba rozšíření nabídky pracovních míst je řešena návrhem ploch pro podnikatelské aktivity (řemeslná výroba, skladování, služby), které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury jednotlivých sídel.

V rámci celého řešeného území musí být chráněn přírodní rámeček území - nezastavovat volnou krajinu, ponechat přírodní charakter, doplnit pěší cesty, uchovat prostupnost volné krajiny. Nově navrhované aktivity je nezbytné začlenit do krajiny co možná nejcitlivěji tak, aby zůstal zachován současný charakter krajiny. Navrhovaná zástavba na vnějších okrajích zastavěného území bude situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku.

Umístění fotovoltaického zařízení v plochách bydlení je možné jen na střechách objektů.

Objekt č.p. 242, který je součástí národní kulturní památky Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část), bude zachován jako solitér. Přilehlá zahrada p.č. 798 k.ú. Včelná bude i nadále nezastavitelná.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V případě střetu navrhovaných ploch s ochrannými pásmy je nutné řešit výjimku z těchto ochranných pásem (dále jen „OP“) v navazujících řízeních.

OZNAČENÍ PLOCH	POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
B2	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení – v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP4. Souvisí s plochou B3, VP4, B5, B6, B7, B8 a B9. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (1.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit radioreléovou trasu, OP produktovodu, OP skladovací nádrže, vodovod, bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, OP radiolokátoru České Budějovice.

B3	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení – v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP4. Souvisí s plochou B2, VP4, B5, B6, B7, B8 a B9. Obsluha území – bude prověřena územní studií (1.ÚS). Limity využití území – zohlednit radioreléovou trasu, bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, OP produktovodu, OP nadzemního el. vedení, bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, OP radiolokátoru České Budějovice.
VP4	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha veřejných prostranství – v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou B2, B3, B5, B6, B7, B8 a B9. Souvisí s plochou B2, B3, B5, B6, B7, B8 a B9. Limity využití území – zohlednit radioreléovou trasu, vodovod, telekomunikační kabel, nadzemní el. vedení včetně OP, vysokotlaký plynovod včetně OP a bezpečnostního pásma, OP produktovodu, OP skladovací nádrže, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP památného stromu o poloměru 10x průměr kmene ve výšce 1,3 m, OP radiolokátoru České Budějovice.
B5	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení – v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP4. Souvisí s plochou B2, B3, VP4, B6, B7, B8 a B9. Obsluha území – bude prověřena územní studií (1.ÚS). Limity využití území – zohlednit bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, OP produktovodu, OP nadzemního el. vedení, bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, OP skladovací nádrže, vodovod, OP radiolokátoru České Budějovice.
B6	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení – v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP4. Souvisí s plochou B2, B3, VP4, B5, B7, B8 a B9. Obsluha území – bude prověřena územní studií (1.ÚS). Limity využití území – zohlednit bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, OP produktovodu, OP nadzemního el. vedení, bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, OP radiolokátoru České Budějovice.
B7	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP4. Souvisí s plochou B2, B3, VP4, B5, B6, B8 a B9. Obsluha území – bude prověřena územní studií (1.ÚS). Limity využití území – zohlednit radioreléovou trasu, bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, OP produktovodu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B8	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení – v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP4. Souvisí s plochou B2, B3, VP4, B5, B6, B7 a B9. Obsluha území – bude prověřena územní studií (1.ÚS). Limity využití území – zohlednit bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, OP produktovodu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B9	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP4. Souvisí s plochou B2, B3, VP4, B5, B6, B7 a B8. Obsluha území – bude prověřena územní studií (1.ÚS). Limity využití území – zohlednit OP produktovodu, OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vodovod, telekomunikační kabel, OP radiolokátoru České Budějovice.

B10	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP12. Souvisí s plochou B11, VP12, B13, B14, B16, B17 a OV18. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (2.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, OP skladovací nádrže, OP produktovodu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B11	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP10. Souvisí s plochou B10, VP12, B13, B14, B16, B17 a OV18. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (2.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP skladovací nádrže, bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, nadzemní el. vedení včetně OP, radioreléovou trasu, OP radiolokátoru České Budějovice.
VP12	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha veřejných prostranství - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou B10, VP12, B13, B14, B16 a B17. Souvisí s plochou B10, B11, B13, B14, B16, B17 a OV18. <u>Limity využití území</u> – zohlednit radioreléovou trasu, vysokotlaký plynovod včetně OP a bezpečnostního pásma, bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP skladovací nádrže, OP silnice, vodovod, středotlaký plynovod, telekomunikační kabel, OP radiolokátoru České Budějovice.
B13	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP12. Souvisí s plochou B10, B11, VP12, B14, B16, B17 a OV18. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (2.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B14	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP12. Souvisí s plochou B10, B11, VP12, B13, B16, B17 a OV18. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (2.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B16	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP12. Souvisí s plochou B10, B11, VP12, B13, B14, B17 a OV18. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (2.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit radioreléovou trasu, OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, telekomunikační kabel, OP radiolokátoru České Budějovice.
B17	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP12 a OV18. Souvisí s plochou B10, B11, VP12, B13, B14, B16 a OV18. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (2.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit vodovod, OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, telekomunikační kabel, OP radiolokátoru České Budějovice.

OV18	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha občanského vybavení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou B17. Souvisí s plochou B10, B11, VP12, B13, B14, B16, B17. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií (2.ÚS). <u>Limity využití území</u> – zohlednit vodovod, OP silnice, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), telekomunikační kabel, OP radiolokátoru České Budějovice.
B19	Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit radioreléovou trasu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B20	Plocha bydlení - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP21. <u>Obsluha území</u> – z nové komunikace na ploše VP21. <u>Limity využití území</u> – zohlednit telekomunikační kabel, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), radioreléovou trasu, vodovod, OP radiolokátoru České Budějovice.
VP21	Plocha veřejných prostranství - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou B20. <u>Limity využití území</u> – zohlednit telekomunikační kabel, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), radioreléovou trasu, vodovod, kanalizaci, OP radiolokátoru České Budějovice.
B22	Plocha bydlení – v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – ze silnice III/00354. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP radiolokátoru České Budějovice.
B23	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Plocha je vymezena západním směrem 8,0 m od stabilizované plochy bydlení – soukromá zahrada (Bz), která navazuje na strážní domek. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP radiolokátoru České Budějovice.
B25	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit vodovod včetně OP, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B26	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B27	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B28	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.

B29	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit nadzemní el. vedení včetně OP, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vysokotlaký plynovod včetně OP a bezpečnostního pásma, cyklotrasu, meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B30	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, radioreléovou trasu, meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B31	Plocha bydlení - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, radioreléovou trasu, meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
B33	Plocha bydlení - v severní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Sousedí s plochou VP34. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice, kanalizaci, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vysokotlaký plynovod včetně OP a bezpečnostního pásma, nadzemní el. vedení včetně OP, podzemní el. vedení, radioreléovou trasu, vodovod včetně OP, meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
VP34	Plocha veřejných prostranství - v severní části obce Včelná. Sousedí s plochou B33. <u>Limity využití území</u> – zohlednit vodovod včetně OP, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), interakční prvek (IP 0493), nadzemní el. vedení včetně OP, OP silnice, meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
Bz35	Plocha bydlení – soukromá zahrada – ve východní části obce Včelná. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit OP silnice, radioreléovou trasu, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP radiolokátoru České Budějovice.
B36	Plocha bydlení - v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit podzemní el. vedení a trafostanici.
B37	Plocha bydlení – v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit středotlaký plynovod, bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, radioreléovou trasu, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP nadzemního el. vedení, OP radiolokátoru České Budějovice a OP produktovodu.
OV38	Plocha občanského vybavení – v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Limity využití území</u> – zohlednit nadzemní el. vedení včetně OP, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vysokotlaký plynovod včetně OP a bezpečnostního pásma, vodovod, kanalizaci, cyklotrasu, meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.

B39	Plocha bydlení – ve východní části obce Včelná – Dlouhé role, navazující na zastavěné území, severně od železniční tratě č. 196 (České Budějovice – Summerau), na plochu dále navazuje plocha VP34. Obsluha území – z místní komunikace. Limity využití území – zohlednit nadzemní el. vedení včetně OP, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP radiolokátoru České Budějovice.
------------	--

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Stávající systém sídelní zeleně bude zachován a dále rozvíjen. Sídelní zeleň tvoří převážně plochy veřejných prostranství. Plochy veřejné zeleně mohou být rovněž součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich tvar a umístění bude konkretizováno v územních studiích a dalších stupních dokumentace.

V systému sídelní zeleně obce se uplatňují plochy zeleně návěsných prostorů, které jsou součástí veřejného prostoru uvnitř zastavěného území. Na těchto plochách je nutno chránit stávající kvalitní vzrostlou zeleň, v návrzích revitalizace respektovat tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně (používat místní tradiční druhy – listnaté keře a stromy), omezit rozsah zpevněných ploch na nezbytnou míru.

Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Plochy sídelní zeleně lze realizovat výsadbou alejí okolo polních cest, remízků, vodních ploch. Podmínkou realizace je, že nebudou prováděny žádné hrubé terénní úpravy a žádné hrubé zásahy do břehů a vodních ploch. Okolo stávajících ploch dopravy, výroby a skladování (zejména ve vztahu k obytné zástavbě) bude doplňována liniová a plošná zeleň, která bude mít funkci převážně izolační, protiprachovou a protihlukovou.

Výsadba v ochranných pásmech dopravní infrastruktury bude prováděna mimo silniční pozemek v souladu s § 33 zákona č. 13/1997 Sb. a v ochranných pásmech technické infrastruktury v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a příslušnými ustanoveními ČSN.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

Dopravní koncepce obce Včelná je rozdělena na dopravní infrastrukturu nadmístního významu, která má dopad na okolní obce a města. Jedná se o vymezené dopravní koridory dálnice D1, silnici dálničního přivaděče a železnici IV. tranzitního železničního koridoru. Druhou skupinu dopravní infrastruktury tvoří navržená lokální silniční síť, která bude tvořena místními nebo účelovými komunikacemi. Lokální silniční síť bude sloužit k obsluze jednotlivých navržených lokalit. Závěrečnou skupinu, která určuje koncepci dopravní infrastruktury je stabilizovaná silniční a železniční síť. Silniční síť je tvořená páteřními silnicemi III. třídy (III/00354 a III/14325) a lokální sítí místních a účelových komunikací. Napříč správním územím vede stabilizovaná železniční trať č. 196 České Budějovice – Summerau.

SILNIČNÍ DOPRAVA

D1/6: dálnice D3 – úsek Borek - Dolní Třebonín – Dopravní koridor je vymezen v jihovýchodním cípu správního území. Dopravní koridor je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic. Plocha dopravní infrastruktury navazuje na sousední katastrální území obcí Roudné a Plav. Koridor dálnice D3 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

D26/1: Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II. třídy II/603). Plocha je vymezena v severní části obce Včelná. Vymezená plocha uvažuje se záměrem pro realizaci liniovou stavbu dopravní infrastruktury, včetně všech souvisejících konstrukcí, protihlukových opatření, doprovodné zeleně a tras inženýrských sítí.

Koridor pro umístění „Jižní tangenty“ bude respektovat technické řešení dálnice D3 a polohu mimoúrovňové křižovatky Roudné. Nově navržené lokality budou silniční síť připojeny prostřednictvím silnic nižších tříd. Koridor se kříží se stávající železniční tratí č. 196 České Budějovice - Summerau a tratí č. 194 České Budějovice – Červený Kříž, kterou je nutno respektovat a s níž je řešení nutno koordinovat.

DI32: Plocha pro záměr křižovatky Jižní tangenty a silnice I/3 – návrh nadmístního významu neřešeného ZÚR. Plocha je vymezena v místě křížení s dopravním koridorem D26/1 jako plocha překryvná. Záměr křižovatky dále zasahuje na k.ú. České Budějovice 7 a Boršov nad Vltavou. Koridor Jižní tangenty D26/1 a křižovatka nadmístního významu DI32 jsou současně vymezeny jako veřejně prospěšná stavba.

Silnice III/00354 (České Budějovice – Rožnov) a **silnice III/14326** (Včelná – Boršov nad Vltavou) jsou územně stabilizovány.

Navržené lokality budou dopravně obslouženy ze stávající silniční sítě. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových místních a účelových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace. Vybudování místních nebo účelových komunikací je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

V rámci oprav a úprav stávajících silnic je (bez požadavku na změnu územního plánu) možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava tras (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, a to za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhne zastavěné území (např. nadlimitním hlukem z dopravy) a je v souladu s návrhem územního plánu, zejména kapitoly *f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

Parkování a garážování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby.

ÚP stanovuje stupeň automobilizace 508 vozidel/1000 obyvatel (součinitel vlivu stupně automobilizace 1,27).

Dopravní napojení zastavitelných ploch je třeba řešit prostřednictvím sítě kapacitně odpovídajících silnic nižších tříd a místních komunikací, co nejmenším počtem přímých vjezdů na silnici III. třídy.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

D3/6: IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice)

Železniční koridor je vymezen plochou dopravní infrastruktury v jižní části obce Včelná. Plocha je zúžena na cca 160m. IV. tranzitní železniční koridor je zde navržen jako tunelový úsek. Železniční koridor je vymezen jako záměr s překryvnou funkcí. Plocha dále navazuje na k.ú. Roudné a Plav.

Bude respektováno ochranné pásmo jednokolejné **elektrizované železniční tratě č. 196 České Budějovice - Summerau a tratě č. 194 České Budějovice – Červený Kříž**, ve smyslu zákona § 3 zákona č. 266/1994 Sb.

Zatížení území hlukem

U lokalit, které zasahují do ochranného pásma silnic III. tříd a ochranného pásma dráhy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem.

Výstavbu nových staveb pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) mohou být situovány až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA A TURISTICKÉ TRASY

Současný systém cyklistických, turistických tras, cyklostezek a hipostezek zůstane zachován. Velké rezervy v řešeném území z hlediska dopravních zařízení se nacházejí především v oblasti cykloturistiky. V ÚP Včelná je vedena stávající cyklostezka na správním území obce Včelná cyklotrasa Rožnov – Včelná – Boršov nad Vltavou.

V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

VÝZNAM ÚZEMÍ PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Včelnou žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

ODTOKOVÉ POMĚRY, VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních ploch. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Zásobování pitnou vodou obce Včelná je vyhovující s tím, že je nutná rekonstrukce místní vodovodní sítě z hlediska stavu i kapacity. Nové vodovodní řady jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ZDROJE POŽÁRNÍ VODY

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdroj požární vody v řešeném území je zajištěn vodovodem pro veřejnou potřebu a místními vodními plochami.

ZDROJE ZNEČIŠTĚNÍ, ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Odkanalizování obce Včelná je vyhovující s tím, že je nutná rekonstrukce kanalizace z hlediska stavu i kapacity. Nové kanalizační stoky jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch). Kanalizace je navrhována přednostně jako oddílná a gravitační.

V cípu severovýchodní části obce Včelná je navržen koridor technické infrastruktury – kanalizace **K1**. Kanalizace navazuje na sousední k.ú. Boršov nad Vltavou. Na tento sběrač bude napojen na místní část Poříčí. Koridor je navržen v překryvu se záměrem **DI32** a **DI26/1**, s nimiž je nutno jej koordinovat.

Kanalizační sběrač Včelná odvádí splaškové vody na centrální ČOV pro České Budějovice.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Včelná realizovány dešťové zdrže.

Vybudování inženýrských sítí včetně zajištění odpovídající likvidace odpadních vod musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách. Samotná výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů.

Stavební pozemky v rámci zastavitelných ploch musí být vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno:

- **nakládání s odpady a odpadními vodami**, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných;
- **vsakování** nebo **odvádění srážkových vod** ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno:
 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace s výjimkou zastavitelných ploch ÚS1 (zastavitelné plochy B2, B3, B7, B5,

B6, B7, B8, B9, VP4), ÚS2 (B10, B11, B13, B14, B16, B17, OV18, VP12) a B33 pro které se stanovuje odvádění výhradně oddílnou kanalizací.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

ENERGETICKÉ ŘEŠENÍ

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude dále využito výkonu stávajících trafostanic (dále též jen „TS“), v případě nutnosti je možno stávající TS vyměnit za výkonnější, eventuálně je doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí. V případě, že nebudou TS vyhovovat, budou rozšířeny popř. nahrazeny výkonnějším typem, eventuálně doplněny novými TS.

Eventuální přeložky elektrického vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnici E-ON - viz ochranná pásma. Podmínkou napojení je i souběžně prováděná úprava a rekonstrukce sítě NN. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na nově navržené plochy se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média.

Nové koridory pro elektrické vedení ÚP nevymezuje.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A TEPEM

V obci Včelná je provedena kompletní plynofikace. Výkon stávající VTL, STL a regulační stanice umožňuje napojení dalších odběrů v dosahu plynovodů.

Nové koridory pro plynovod ÚP nevymezuje.

Je předpokládána plynofikace nové zástavby. Je počítáno s využitím plynu pro vytápění i pro přípravu TUV a pokrmů. Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Řešené území má potenciál ve využití obnovitelných zdrojů energie. V nově navrhovaných objektech se doporučuje využívání alternativních zdrojů energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů. Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

TELEKOMUNIKACE A RADIOKOMUNIKACE

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

Nové rozvody či zařízení, především místního charakteru, se stanoví na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou vyhláškou. Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele. Připouští se možnost umísťování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování a občanského vybavení dále se připouští plochy pro tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) v plochách technické infrastruktury a veřejných prostranství.

V řešeném území budou podporovány inovační zařízení, bezodpadové technologie, resp. recyklace materiálů apod.

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení souvisí s celkovým rozvojem a je pro danou velikost a charakter řešeného území optimální.

V řešeném území je vymezena plocha občanského vybavení s označením **OV18, OV38**.

Možnost zřizování prostorů pro občanské vybavení (nerušící okolní bydlení) je podporována i v rámci výstavby soukromých obytných objektů.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro rozvoj kvality života v obci je nezbytně nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství (VP).

Koncepce veřejných prostranství v obci zůstane zachována. Veřejná prostranství zahrnují plochy sloužící veřejnému užívání - náměstí (návsi), ulice (místní a účelové komunikace), pěší komunikace (chodníky, stezky), cyklistické stezky a trasy, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení. Plochy veřejných prostranství (VP) jsou vymezeny v rámci ploch bydlení větších než 2 ha dle vyhl. 269/2009. Některé plochy jsou určeny převážně k plnění izolační funkce (plochy podél silnice III. třídy, podél železnice). Všechny vymezené plochy veřejných prostranství jsou navrženy a očíslovány jako samostatné plochy.

V řešeném území jsou vymezeny následující plochy veřejných prostranství: **VP4, VP12, VP21 a VP34.**

CIVILNÍ OCHRANA

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP navrženy. V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce nezastavěného území vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutné chránit.

Z přírodních hodnot v území obce Včelná jsou při řešení územního plánu respektovány zejména: přírodní památka, významný krajinný prvek registrovaný, základní skladebné prvky ÚSES, rozsáhlé lesy a krajinný ráz, dále jsou respektovány hranice biochor. Rozvojové plochy jsou řešeny tak, aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy, a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

V nezastavěném území je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazujících na stávající plochy určené k plnění funkcí lesa a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Dále je umožněno, v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, viz kapitola f)., zřizování vodních ploch a umísťování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, realizace komunitního kompostování, polních hnojišť za splnění zákonných podmínek ZPF, budování komunikací a cyklotras, technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, apod. Lze povolovat některé lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků). Na lesních pozemcích jsou umožněny změny stávajících staveb pro individuální rekreaci.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- je třeba věnovat pozornost ochraně veškeré zeleni v zastavěných částech řešeného území i v krajině, a to jak plošné, tak především rozptýlené, která se významně podílí na tradiční podobě území, např. charakteristické remízky na mezích, stromořadí podél cest a hrázích vodních ploch, mokřadní vegetace;
- posilovat podíl stromové zeleně zejména v uličních prostorech;
- pro výsadby používat výhradně původní přirozené druhy rostlin;
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch;
- respektovat charakter přírodních horizontů.

Návrh opatření:

- dobudovat územní systém ekologické stability a revitalizaci krajiny, obnovení její prostupnosti a obnovení a uchování jejích estetických hodnot a kulturní paměti;

- chránit stávající solitérní stromy a stromořadí v sídlech i v nezastavěném území (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě);
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, popř. řešit náhradní přístupové cesty;
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.,
- zajistit dobrý zdravotní stav, dbát na příznivé krajinné působení a bránit jejich snížení;
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby a stavby dráhy situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení.

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Územní rozsah ploch v nezastavěném území je vymezen v grafické části dokumentace v Hlavním výkrese. Charakter krajiny na území obce Včelná lze rozdělit na následující charakteristické plochy s rozdílným způsobem jejich využití:

Plochy vodní a vodohospodářské (V)

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních ploch:

- koncepce odkanalizování zajišťuje podmínky zejména pro ochranu před znečištěním vod;
- vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat, je potřeba i nadále provádět údržbu vegetace a přizpůsobovat způsob obhospodařování pozemků charakteru vodních ploch.

Plochy lesní (L)

ÚP nenavrhává nové lesní plochy. Plochy lesní jsou v území stabilizované. V rámci podmínek využití ploch lesních je zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy;
- zachování krajinného rázu;
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Plochy zemědělské (Z)

ÚP nenavrhává nové zemědělské plochy. Plochy zemědělské jsou v území stabilizované. Podmínky a zásady pro ochranu ZPF jsou zejména:

- při hospodaření na zemědělských plochách uplatňovat ekologické zásady;
- na zemědělských plochách je nutno zvýšit podíl přírodních prvků, rozsáhlé půdy rozdělit vzrostlou zelení;
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích, např. zatravněním.

Plochy smíšené nezastavěného území (SN)

Vymezené plochy jsou v území stabilizované. V rámci využívání ploch smíšených nezastavěného území je třeba zajistit podmínky pro zachování ekologické rovnováhy, krajinného rázu, zamezení erozním účinkům a pro zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištím.

Podrobněji podmínky využití pro jednotlivé plochy rozdílného využití v nezastavěném území a definice pojmů viz údaje v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části této dokumentace v Hlavním výkrese (č. 2) a je vymezen překryvným způsobem využití území.

Cílem ÚSES je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Na pozemcích určených pro ochranu a tvorbu ÚSES nelze měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko – stabilizační funkce. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být omezeny na zachování stávajících podmínek využití, tzn., vylučují se činnosti a změny využití území snižující ekologickou stabilitu lokality. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Na území obce Včelná dochází ke křížení nadregionálního biokoridoru NBK 117 a regionálního biocentra RBC 602 se IV. tranzitním železničním koridorem (D3/6), ale v různých výškových úrovních, protože jeho vedení je zde navrženo v tunelu.

Návrh pro zlepšení ekologické funkce krajiny:

- důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management;
- vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů;
- při zakládání prvků využít meliorační dřeviny – keře a stromy;
- připustit pouze hospodářské zásahy mající ve svém důsledku ekologicky přirozené zlepšení stávajícího stavu, např. zatravnění orné půdy, výsadba břehových porostů, zalesnění;
- jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorovou funkci zeleně je nutno respektovat.

TABULKY PRVKŮ ÚSES

Označení prvku	Název	Charakter
NBK 117	Hlubocká obora-K118	Nadregionálního biokoridor
RBC 602	Rožnovský les	Regionálního biocentrum

Kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům a významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny.

TABULKY STÁVAJÍCÍCH INTERAKČNÍCH PRVKŮ

OZNAČENÍ PRVKU	CHARAKTERISTIKA EKOTOPU A BIOTY
IP 0482	Včelná - U Rožnovského lesa
IP 0488	Včelná
IP 0493	Mezi tratěmi
IP 0494	U trati

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Územním plánem se uvažuje s postupným zvyšováním ekologické stability krajiny. Dále je umožněno, při splnění zákonných podmínek zalesňování, zřizování vodních ploch a převádění ekologicky nestabilních ploch na funkční plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROSTUPNOST KRAJINY

Stávající síť pěších komunikací a cyklotras, tj. polních a lesních cest musí být zachována, nesmí být snižována rušením nebo omezováním průchodnosti. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, při splnění legislativních požadavků na úseku ochrany a přírody. Pozemky, přes které prochází cyklotrasa nebo turistická trasa, se nesmí oplocovat (např. velkoplošné oplocené pastviny pro dobytek). Nepřipouští se bez náhrady rušit polní cesty a sjezdy z pozemních komunikací a umisťovat stavby, které by bránily přístupu přes tyto sjezdy na navazující zemědělské a lesní pozemky.

V zájmu rozvoje turistiky a cykloturistiky je doporučeno, že ve stávajících trasách budou vybudovány kvalitní turistické stezky a cyklotrasy a budou dále rozšiřovány. Vhodné je podél těchto tras a cest rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, půjčovny kol, tábořiště, informační tabule).

VYMEZENÍ PLOCH PRO PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANU PŘED POVODNĚMI

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Protierozní opatření bude realizované jako součást řešení skladebních prvků ÚSES. Další možné umístění protierozních opatření je umožněno v rámci přípustnosti všech ploch s rozdílným způsobem využití.

V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravněním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby, budováním mezí (protierozních valů) včetně výsadby vhodné vegetace, která ohrožované

plochy zpevňuje, zachycuje erodované části substrátu, poskytuje útočiště mnoha druhům vyšších i nižších živočichů.

V oblasti hospodaření na lesních pozemcích lze zlepšení situace docílit posilováním vhodné dřevinné skladby. Nadále je potřeba neodlesňovat a nelikvidovat meze, remízy a přírodní porosty všude v řešeném území, které slouží jako stávající ochrana proti splavování půdy, neodstraňovat bariérové travnaté pásy kolem vodních ploch, toků a komunikací.

RETENČNÍ OPATŘENÍ

Na zemědělských a lesních pozemcích je nutno hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. Členěním ploch orné půdy plochami přírodně blízkých ekosystémů (krajinná zeleně) jsou vytvořeny podmínky pro zpomalení proudění vody a stabilizaci půdy.

Doporučuje se revitalizace krajiny a jejích druhových složek, které mají vhodnou druhovou skladbu pro zadržování přívalových vod, pro zmírnění průtoků a pro následný přirozený vsak, které zvyšují retenci a retardaci vody v krajině.

Zadržování vody v krajině lze také zvýšit zřizováním zatravněných průlehů a retenčních nádrží.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je vyhlášeno záplavové území (Q_{100}) řeky Malše určené k rozlivům a území zvláštní povodně pod vodním dílem Lipno a vodním dílem Římov.

V záplavovém území není povolena změna kultury zemědělské půdy z trvalých travních porostů na ornou půdu.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q_{100} je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

Uvnitř záplavového území jsou umožněny činnosti, které budou zabráňovat vodní erozi, vhodná krajinná revitalizační a protipovodňová opatření (např. plochy s travním porostem, záchytné příkopy, sběrače dešťových vod, revitalizace toku s prohloubením případně s rozšířením koryta, budování protierozních a vsakovacích nádrží).

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat.

Veškeré nové stavby v záplavovém území musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami, a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí. Nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu. Pro snížení povodňového rizika v zájmovém území lze realizovat taková protipovodňová opatření, která znamenají snížení kulminačních průtoků, tj. zejména zvýšení přirozené retenční schopnosti území (používání kvalitních kultivovaných travních porostů s dobrou vsakovací účinností). Nenavrhují se žádná opatření, směřující k urychlení povrchového odtoku nebo jeho zvýšení.

Možné umístění protipovodňových opatření je umožněno v rámci přípustnosti všech ploch s rozdílným způsobem využití.

VYMEZENÍ PLOCH PRO REKREACI

Územní plán nevymezuje nové plochy pro rekreaci. Pro rozvoj rekreačních pobytových aktivit lze využít i stávajícího domovního fondu nevhodného pro trvalé bydlení. Mimo zastavěné území nelze vymezovat plochy pro pobytovou rekreaci zejména z hlediska ochrany půdního fondu a krajinného rázu.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V grafické části z Hlavního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Včelná do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafov.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

Stanovení podmínek u stávajících ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu (přístavby, nástavby, dostavby atd.). Je tedy přípustná možnost, že již stávající zástavba není v souladu s podmínkami umožňující změny současného stavu.

Intenzita využití stavebního pozemku je stanovena procentem vycházejícího z poměru celkové výměry stavebního pozemku a intenzivně využívané části pozemku.

Intenzivně využívaná část pozemku je součet zastavěné plochy pozemku a všech zpevněných ploch.

Zastavěná plocha pozemku dle § 2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod 7)

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Zpevněná plocha

Do zpevněných ploch budou započítány například terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží, zatravnovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu (realizovaná po sejmutí ornice), apod.

Stavební pozemek dle §2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1) bodu b)

„Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.“

Výšková hladina zástavby

- **nadzemním podlažím** (dále jen „NP“) se rozumí běžná konstrukční výška podlaží budovy 3 - 4 m.
- **výškou budovy** se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni nebo atice;
do výšky budovy se nezapočítávají konstrukce technického charakteru, např.: antény, stožáry elektrického vedení, sluneční kolektory, technické vybavení vzduchotechniky a klimatizace, komíny, církevní stavby, věže, zvonice, rozhledny apod.
- **podkrovím** se rozumí přístupný a využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1 m a šikmou konstrukcí střechy.
- **podzemním podlažím** (dále jen „PP“) dle ČSN 73 4301:2004 Obytné budovy se rozumí každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu objektu.

Hlavní stavba

- vždy souvisí s hlavním způsobem využití stavebního pozemku.

Doplňková stavba

- stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní.

Drobné stavby dle §79 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 2) bod f),n), o), p

„stavby, jež nevyžadují rozhodnutí o umístění ani územní souhlas:

- opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše;
- skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;
- stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěná v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;
- bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.“

Mobilní dům, mobilheim dle § 2 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 3) a § 103 stavebního zákona č. 225/2017 Sb. odst. 1 písm. e) bod 16)

- výrobek, který plní funkci stavby a je určen výhradně k bydlení,
- nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a po realizaci se nekolauduje. Stavebník tak osazuje mobilní dům na pozemek na základě pravomocného územního rozhodnutí, nebo účinné veřejnoprávní smlouvy územní rozhodnutí nahrazující, popř. na základě územního souhlasu.

Dětské hřiště

- hřiště do 200 m² sloužící pro volno časové aktivity. Může obsahovat další herní prvky např. houpačky, kolotoče, prolézačky apod. nebo může být vybaveno prvky pro workout např. hrazdy, bradla, žebřiny apod.

Lehký přístřešek

- jednodílná stavba, sloužící jako dočasný úkryt dobytka před nepříznivými povětrnostními vlivy. Jedná se o nepodsklepený jednopodlažní objekt. Nosné prvky mohou být zabudovány do betonových patek, které budou v případě likvidace stavby odstraněny, žádná jiná část stavby nesmí mít základy. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený. Maximální velikost stavby 25 m².

Seník

- nepodsklepená, nezateplená, jednopodlažní, dřevěná stavba do 25 m², sloužící výhradně k uskladnění sena, popřípadě slámy, jejíž max. výška nad terénem po hřebeni střechy je 8 m. Objekt bude minimálně z jedné strany otevřený.

Sklady krmiva u rybníků

- přízemní stavba do 25 m² umožňující uskladnění krmiva nebo stavba technického charakteru (např. síla).

Zahradní domek

- přízemní stavba do 25 m² na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, zpravidla se sedlovou střechou umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků. Maximální výška do hřebene 5 m.

Včelín

- nepodsklepená jednopodlažní stavba bez pobytových místností, na patkách nebo sloupcích, sloužící výhradně potřebám pro chov včel, tj. možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí. Maximální velikost stavby 25 m² a maximální výška stavby nad terénem 4 m.

Krmelec

- jednoduchá dřevěná stavba sloužící k příkrmování zvěře.

Posed

- pozorovatelná sloužící k lovu nebo pozorování lesní zvěře. Je to buď samostatně stojící dřevěná stavba (kazatelna) nebo jednoduchá dřevěná sedačka umístěná na stromě vybavená žebříkem.

Oplocenky

- na lesních pozemcích ochrana stromů proti poškození.

Pastevecké oplocení

- dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) např. pro pastvu dobytka.

Odpočívky

- lavičky se stolem pro turisty s možností zastřešení.

Činnosti narušující okolní prostředí

- veškeré činnosti vyžadující ochranu před zátěží okolí (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi).

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

Výrobní služby

- služby výrobní povahy (výkony určené pro trh) - provozovny, ve kterých je vytvářen nebo opracován nový výrobek, který nemá charakter průmyslové výroby (např. zakázkové krejčovství broušení skla, opravy obuvi, apod.).

Nevýrobní služby

- služby, jejichž výsledkem není zhotovení nového výrobku - provozovny s charakterem kancelářských provozů či úřadů, tj. zařízení, která nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelná s bydlením (např. administrativa, logistika, marketink, opravy oděvů, opravy bot, kadeřnictví, kosmetické služby, úklidové služby, pohostinství, kluby, apod.).

Drobná řemeslná a výrobní zařízení

- malosériová výroba či výrobní služby, které svým charakterem a kapacitou nemění charakter území, vyjádřený hlavním využitím plochy.
- provoz s nízkým počtem zaměstnanců, který neklade zvýšené nároky na dopravní zátěž území.
- za drobnou řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, betonárny, apod.

Vedlejší samozásobitelské hospodářství

- doplňkové pěstování ovoce a zeleniny nebo chov drobného zvířectva (drůbež, králíci, apod.) pro vlastní potřebu.

Nezbytná dopravní infrastruktura

- dopravní infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.

Nezbytná technická infrastruktura

- technická infrastruktura sloužící výhradně pro uspokojování potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování.

Snížení kvality životního prostředí (např. i činnosti narušující kvalitu bydlení)

- žádná z jednotlivých složek životního prostředí nesmí překročit limity stanovené jinými právními předpisy (např. znečištění ovzduší, vody, půdy, a dále limity hluku, vibrace, prašnost a další);
- splnění limitů dokladuje projektant v dokumentaci v navazujícím řízení.

Negativní vlivy na přírodu a životní prostředí (znečištění ovzduší, znečištění vod, znečištění půdy) jsou zejména

- ze zemědělství – rozorání mezí, rekultivace křovinných porostů, používání hnojiv;
- z průmyslu – hluk, emise způsobující kyselé spady, vznik odpadů z výroby, staré ekologické zátěže;
- ze stavebnictví – zábory půdy, odvodňování, hluk a prašnost, změna krajinného rázu, narušení ekologické stability území;
- z odpadového hospodářství – černé skládky;
- ze zvyšování životní úrovně – emise z dopravy, spalování fosilních surovin, používání chemických přípravků

PODMÍNKY PLATNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- při překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití mají přednost stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury.
- v případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a **nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury**.
- respektovat veškerá ochranná popř. bezpečnostní pásma stávajících i nově navržených inženýrských sítí a objektů dopravní a technické infrastruktury.
- samotná výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybudováním odpovídající technické infrastruktury a dopravního připojení. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých stavebníků.

Nepřípustné využití

- fotovoltaické elektrárny na terénu a větrné elektrárny;
- umísťování staveb nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;
- umísťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK.

Plochy bydlení	B
Hlavní využití	
- bydlení, včetně podnikání nesnižujícího kvalitu prostředí.	
Přípustné využití	
- rodinné domy a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství; - stávající dvoj-domy, řadové domy, bytové domy; - doplňkové stavby; - drobné stavby; - mobilní domy, mobilheimy; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů;	

- technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem, teplem) – vyjma prvků ÚSES;
- opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití

- dvojdomy za podmínky, že nově navržené objekty budou obsahovat maximálně 2 bytové jednotky;
- občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, veřejné stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- podnikatelské aktivity a výroba lokálního významu, zařízení, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (např.: kadeřnictví, krejčovství, cukrářská a pekařská výroba apod.), za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy, železnice a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;
- na pozemku parc. č. 705/11 a části pozemku parc. č. 705/8 je možné umístit bytový dům;
- na pozemcích **488/1, 488/3 a 488/4** je možná další realizace staveb pro bydlení, doplňkové či drobné stavby za podmínky respektování památného stromu (dub letní) včetně ochranného pásma o poloměru 10x průměr kmene ve výšce 1,3 m a respektování solitérního exempláře dubu letního (významný krajinný prvek registrovaný).

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí;
- výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů vyjma pozemku **p.č. 705/11 a části pozemku parc. č. 705/8**, kde je možné umístit bytový dům;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- zařízení dopravních služeb;
- autoservisy, pneuservisy a autobazary;
- velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy;
- průmyslové provozovny, provozovny k úpravě a opravě motorových vozidel, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 35 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 750 m ² , - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 750 m ² ; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebních pozemků 35 %.

Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 1NP + podkroví, nebo 1NP + odskočené podlaží dovnitř půdorysu - stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén. - možnost podzemní podlaží: 1
Lokalita B23	- maximální výška zástavby 1 NP + podkroví nebo 2 NP, úroveň podlahy 1. NP bude max. 1 m nad úroveň původního terénu, maximální výška zástavby 8,0 m od +-0,000 podlahy 1. NP. - možnost podzemní podlaží: 1

Plochy občanského vybavení	OV
Hlavní využití	
- občanské vybavení.	
Přípustné využití	
- objekty pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, vzdělávací a sportovní služby; - knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, pošty; - jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí pro sportovce i návštěvníky (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety); - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště; - dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem, teplem, sběrný dvůr) – vyjma prvků ÚSES; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
- nákupní zařízení, obchody, skladování související s prodejnou, veřejné ubytování a stravování, (např. penziony, hotely, turistické ubytovny, domy pro seniory, kempy, apod.), ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí např. nadměrnou dopravou, nadlimitním hlukem, případně vibracemi apod.; - bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - bydlení ve formě obecních bytů na par.č. 81 a 82/1 k.ú. Včelná, za podmínky že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - realizace staveb a provozů (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku (např. stavby pro sport - sportoviště, hřiště zařízení pro tělovýchovu a sport, kynologická cvičiště aj.), je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku v hlukově chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření. - na plochách, které jsou soustředěny podél silnic III. třídy, železnice a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty vyžadující ochranu před hlukem za podmínky, že hluková zátěž bude	

odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření. - provozovny k úpravě a opravě motorových vozidel mohou být realizovány za podmínky minimální vzdálenosti 50 m od chráněného venkovního prostoru a od chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb.	
Nepřípustné využití	
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech - chovatelství, pěstičství, průmyslová výroba a sklady, stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a odstraňování odpadů, hromadné garáže; - samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci včetně zahrádkářských chat, výstavba mobilních domů a mobilních chat; - výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 55 % (90 % u sportovních ploch).
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 500 m², - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m²; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 55 % (90 % u sportovních ploch).
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající, nebo max. 1 NP + podkroví, nebo max. 1 NP + odskočené podlaží dovnitř půdorysu

Plochy bydlení – soukromá zahrada	Bz
Hlavní využití	
- zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně.	
Přípustné využití	
- činnosti, děje a zařízení související se zahradou; - soukromé zahrady oplocené i neoplocené, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní spotřebu, záhumenky, chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu; - drobné stavby; - doplňkové stavby ke stavbám hlavním, které jsou realizované na sousedních plochách bydlení či občanské vybavenosti; - sady, izolační a doplňující plochy zeleně, trvalé travní porosty, dřevinné porosty; - včelíny; - drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, tabule, apod.); - soukromá zeleň, veřejná zeleně včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství; - dětské hřiště;	

- dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, doprava v klidu, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem, teplem) – vyjma prvků ÚSES; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy.
--

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti narušující venkovské prostředí;
- objekty pro bydlení, občanské vybavení, rekreační chaty, mobilní domy, mobilheimy;
- aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí;
- výrobní funkce, kapacitní a produkční chovatelské a pěstitelské funkce (nad rámec samozásobení);
- hromadné a řadové garáže jako samostatné objekty na samostatných pozemcích, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb;
- autoservisy, pneuservisy a autobazary;
- průmyslové provozovny;
- plochy pro skladování (mimo materiálu pro údržbu), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti;
- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, anebo svými negativními vlivy jinak narušují rekreační zónu;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- plocha pozemku parc. č. 798 k.ú. Včelná je nezastavitelná, veškeré činnosti, děje a zařízení uvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné využití se nevztahují na tento pozemek.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 15 %, ale velikost objektu max. 25 m².
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 400 m²; - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 400 m².

Plochy výroby a skladování	VS
Hlavní využití	- výroba a skladování včetně zemědělských staveb.
Přípustné využití	- podnikatelská, průmyslová a výrobní, zemědělská, chovatelská a pěstitelská výroba; - sklady, skladové plochy, manipulační plochy a komunální provozovny; - sběrný dvůr, likvidace domovního odpadu, zařízení pro kompostování biologicky rozložitelného odpadu; - nákupní zařízení, obchody a administrativa; - stavby a zařízení pro lesnickou výrobu; - garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využitím území; - čerpací stanice pohonných hmot - netradiční zdroje vytápění, fotovoltaické elektrárny (pouze na střechách objektů); - veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství;

- dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem, teplem) – vyjma ploch přírodních a prvků ÚSES; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
- bydlení personálu ve formě služebních bytů (ne formou rodinných domů [RD]) za podmínky, že, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb; - výstavba možná za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná opatření.	
Nepřípustné využití	
- aktivity, které by omezovaly či jinak narušovaly hlavní využití, výroba se silným dopadem na životní prostředí; - u objektů pro výrobu musí být s ohledem na nemožnost zřízení pásu hygienické ochrany zajištěno, aby objekty byly využívány jen k takovým činnostem, aby se nepříznivé vlivy z provozu na okolí neprojevovaly mimo hranice vlastního pozemku nadměrně; - samostatné stavby pro bydlení a stavby pro rekreaci a sport, výstavba mobilních domů a mobilních chatek.	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	- stávající nebo maximálně 75 %.
Velikost stavebních pozemků	- stávající nebo minimálně 1000 m², v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 1000 m²; - pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 75 % plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	- stávající nebo maximálně 12,5 m.

Plochy technické infrastruktury	TI
Hlavní využití	
- technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení technické vybavenosti (např. pro zásobování vodou, odkanalizování a ČOV, zásobování el. energií, plynem, teplem, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody); - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná); - skladové prostory; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa), sběrná místa nebezpečného odpadu;	

- parkovací stání vyvolaná využitím území, - nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití
- výstavba možná za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů v chráněných prostorech resp. již na hranici vlastního pozemku a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření. - Koridor K1 je navržen v překryvu se záměrem DI32 a DI26/1, s nimiž je nutno jej koordinovat.
Nepřípustné využití
- objekty pro bydlení, občanského vybavení, rekreaci a sport, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, výstavba mobilních domů a mobilních chat; - veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolních zón a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (např. hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi); - čerpací stanice pohonných hmot s výjimkou zařízení pro potřebu provozovatele.

Plochy veřejných prostranství	VP
Hlavní využití	
- veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně; - parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
- aleje, výsadba a údržba zeleně obecně; - drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, lavičky, apod.); - městský mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); - dětská hřiště; - drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky, tabule, apod.); - stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - parkovací a odstavná stání; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
- drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nenarušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.	
Nepřípustné využití	
- veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; - jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřiště);	

- trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chat, stavby pro výrobu a skladování.

Plochy veřejné zeleně	VZ
Hlavní využití	
- veřejný prostor s prostorotvornou funkcí, s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně; - parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
- veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení; - travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně); - plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku; - aleje, výsadba a údržba zeleně obecně; - drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, lavičky, apod.); - mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); - drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky, tabule, apod.); - stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury; - tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); - parkovací a odstavná stání vyvolaná tímto způsobem využitím území; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Nepřípustné využití	
- veškeré činnosti a provoz, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; - jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel; - trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chat, stavby pro výrobu a skladování.	

Plochy dopravní infrastruktury	D1/6, D26/1, D3/6, DI32
Hlavní využití	
- D1/6: dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic. - D26/1: Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II. třídy II/603). - D3/6: IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště. - DI32: Plocha pro záměr křižovatky Jižní tangenty a silnice I/3 – křižovatka na dopravním koridoru D26/1.	
Přípustné využití	
- násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, provozní budovy, odpočívadla), protihluková opatření.	
Podmíněně přípustné využití	
- silnice, místní a účelové komunikace;	

- různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy; - technická infrastruktura za podmínky, že nedojde k zamezení vybudování záměrů jako hlavní využití a za podmínky jejich vzájemné koordinace; - přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem jsou možné za podmínky, že nedojde k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury. - v případě křížení s koridorem technické infrastruktury K1 musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování obou záměrů. - v případě křížení prvků ÚSES musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní infrastruktury.
Nepřípustné využití
- přípustné a podmíněně přípustné využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití bydlení, občanské vybavení, bydlení – soukromá zahrada, výroba a skladování, veřejná prostranství.

Plochy dopravní infrastruktury	DI
Hlavní využití	
- zajištění dopravní dostupnosti a obsluha území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
- silnice, místní a účelové komunikace, železniční tratě, vlečky; - zařízení pro dopravu (např. zastávky, stanice, nástupiště, provozní budovy, odpočívky); - násypy a svahy, zářezy, opěrné zdi, mosty, objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby silnice, protihluková opatření; - různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), zelené pásy; - hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání; - umístování staveb a zařízení liniové technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, spoje, radiokomunikace apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
- v místě překryvu záměrů s prvkem ÚSES a interakčních prvků je záměr možný za splnění podmínky nezbytně nutných zásahů a minimálního narušení funkčnosti prvků ÚSES a interakčních prvků, případně provést taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci. - umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní.	
Nepřípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití (bydlení, občanské vybavení, bydlení – soukromá zahrada, výroba a skladování, veřejná prostranství).	

Plochy vodní a vodohospodářské	V
Hlavní využití	
- vodní plochy, stavby a zařízení na nich.	
Přípustné využití	
- vodní plochy a toky, chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla; - přemostění, lávky, stavidla, hráze;	

- mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení; - nakládání s vodami, ochrana před jejich škodlivými účinky a regulace vodního režimu v území; - realizace ÚSES; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.
Podmíněně přípustné využití
- výsadba alejí, doprovodné zeleně a břehových porostů za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch; - sklady krmiva u rybníků za podmínky pokud kapacita, poloha, velikost a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje; - zalesňování za podmínky ochrany vodohospodářských a ekologicko-stabilizačních funkcí vodních ploch a jejich přilehlých částí.
Nepřípustné využití
- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; <u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u> - umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, - umisťovat stavby pro lesnictví, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra; - oplocení.

Plochy lesní	L
Hlavní využití	
- zajištění podmínek využití a plnění funkcí lesa.	
Přípustné využití	
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území; - D3/6: IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště; - D1/6 – Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebotín; - realizace ÚSES; - nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, posedy, pozorovatelný, kazatelny, oplocenky při výsadbě lesa, obory) a ochranu přírody; - nezbytná dopravní a technická infrastruktura; - obnovy a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.	
Podmíněně přípustné využití	
- realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů.	
Nepřípustné využití	
- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; <u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u> - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství;	

- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na lesní půdě jako některé typy lesní školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy);
- těžba nerostů;
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).

Plochy zemědělské	Z
Hlavní využití	
- intenzivní a extenzivní hospodaření na zemědělské půdě.	
Přípustné využití	
- hospodaření na zemědělském půdním fondu; - provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, ovocné sady); - umisťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (např. včelíny, kompostování); - nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, posedy, kazatelny, oplocenky) a ochranu přírody; - výsadba alejí a ochranné zeleně, zalesňování; - realizace ÚSES; - nezbytná dopravní a technická infrastruktura; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
- za podmínky, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských, je možná změna kultury na ornou půdu; - stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500 m od ploch pro bydlení; - stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umisťování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m²; - pastevecké oplocení hospodářských zvířat za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny; - okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav; - výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant.	
Nepřípustné využití	
- zařízení a stavby nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy a mobilní domy; - nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;	
<u>Na těchto plochách nelze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u>	
- v záplavových územích je nepřípustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných); - stavby pro lesnictví (vyjma přípustných); - těžba nerostů;	

- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);
- nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

Plochy smíšené nezastavěného území	SN
Hlavní využití	
- polopřírodní plochy využívané převážně k zemědělským účelům a přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
- stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstranění jejich důsledků. - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. - bikepark (provádění terénních úprav související s bikerskou tratí). - lesnické, myslivecké a rybníkářské činnosti (krmelce, posedy, oplocenky, sklady krmiva u rybníků); - nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese (např. krmelce, lesní školky, oplocenky, obory apod.), pro myslivost (např. posedy a pozorovatelny) a ochranu přírody; - výsadba alejí a ochranné zeleně; - realizace ÚSES; - dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; - vodní plochy.	
Podmíněně přípustné využití	
- stavby silážních jam a polních hnojišť za podmínky vzdálenosti minimálně 500m od ploch pro bydlení; - stavby malých seníků a přístřešků pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, umístování včelínů formou lehkých přístřešků za splnění podmínky velikosti do 25 m². - realizace výstavby rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů; - zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a není zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF.	
Nepřípustné využití	
- zařízení a stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím; - karavany, maringotky, obytné přívěsy, mobilní domy, mobilní chatky;	
<u>Na těchto plochách nelze (dle §18 odst. 5 stavebního zákona):</u>	
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (vyjma přípustných a podmíněně přípustných); - stavby pro lesnictví (vyjma přípustných); - těžba nerostů; - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hipostezek, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty);	

- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy)
- nepřipustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Biokoridory

(překryvná funkce)

Hlavní využití

- propojují biocentra;
- umožňují a podporují migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev.

Přípustné využití

- biokoridory musí být chráněny především z hlediska zachování jejich průchodnosti;
- přípustné jsou funkce a opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES a umožňující přirozený vývoj bioty, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění, ochranné břehové porosty vodních toků, vodní plochy přirozeného charakteru a nesníží aktuální míru ekologické stability biokoridorů nebo neznemožní založení navrhovaných biokoridorů.

Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura (IV. tranzitní železniční koridor, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.

Nepřípustné využití

- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných);
- pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné;
- změny, které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru v ÚSES (např. umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření) a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability nebo ohrozily založení navrhovaných biokoridorů a jejich kontinuitu (např. odvodňování pozemků, rozorání mezí);
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Biocentra

(překryvná funkce)

Hlavní využití

- velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny.

Přípustné využití
- biocentra musí být chráněna před změnou využití území, která by snížila dosažený stupeň ekologické stability a před umísťováním záměrů (zejména staveb), vyjma podmíněně přípustných. - přípustná jsou opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES, jako např. revitalizace, výsadby autochtonních druhů, zatravnění.
Podmíněně přípustné využití
- dopravní a technická infrastruktura (IV. tranzitní železniční koridor, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cyklistické a pěší komunikace, hipostezky, odpočívky, informační tabule) za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.
Nepřípustné využití
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím; - umísťování oplocení, ohrazení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných); - pro jakékoliv stavby (mimo přípustné a podmíněně přípustné využití území) je toto území nezastavitelné; - změny, které jsou v rozporu s funkcí biocentra v ÚSES a jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily funkčnost prvku, narušily aktuální míru ekologické stability (např. změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability) nebo ohrozily založení nových biocenter; - činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

Překryvná funkce prvků územního systému ekologické stability má v podmínkách pro využití ploch přednost s výjimkou dopravní a technické infrastruktury. V případě křížení prvků ÚSES se záměry nadmístního i místního významu musí být provedena taková opatření, která povedou k jejich vzájemné koordinaci a nesmí dojít k zamezení vybudování záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Interakční prvky (překryvná funkce)
Hlavní využití
- ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňujícím fungování ekosystémů kulturní krajiny; - interakční prvky v řešeném území jsou tvořeny liniovými či bodovými dřevinnými nárosty a výsadbami podél cestní sítě; - jsou využity stávající krajinné liniové segmenty, pro dotvoření krajinné infrastruktury jsou navrženy nové dřevinné výsadby.
Přípustné využití
- trvalé travní porosty, remízy, sady, izolační a doprovodná zeleň, vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, odpočívky, stavby vodních nádrží, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, atd. za podmínky, že budou provedena taková opatření, která povedou ke vzájemné koordinaci.
Nepřípustné využití
- zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s přípustným a podmíněně přípustným využitím; - nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch;

- změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), dále pak změny, které jsou v rozporu s funkcí interakčního prvku, jakékoliv změny způsobu využití, které by znemožnily nebo ohrozily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněním do nich;
- umístování trvalého oplocení a jiných překážek v pohybu zvěře a lidí (vyjma podmíněně přípustných);
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy a ochranou přírody a krajiny.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH - VÝSTUPNÍ LIMITY

OCHRANA MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

U meliorovaných ploch, které jsou částečně nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy), je nutno provést před zahájením výstavby úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění navazujících ploch zamokřením.

OCHRANA PŘED ZVÝŠENOU HYGIENICKOU ZÁTĚŽÍ

Na navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží - např. hlukem, prachem, uvnitř hlukových isofon, navrhovaných ochranných pásem apod. může být zástavba realizována teprve po provedení takových opatření, která zamezí nebo budou eliminovat tuto zvýšenou hygienickou zátěž a všechny zjištěné negativní vlivy.

Ochrana před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury

V plochách v blízkosti silnic III. tř. a železnice, trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby pro občanské vybavení typu staveb pro účely školní a předškolní výchovy a pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní i vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže. Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

Ochrana před negativními vlivy z provozu

Pro plochy bydlení (jejichž součástí je podnikání a služby), pro plochy občanského vybavení, plochy výroby a skladování, plochy technické infrastruktury (jedná se o plochy stávající i navrhované), stavby pro sport platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb. V ploše negativního vlivu je možno umísťovat ojediněle stavby pro bydlení za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byla dodržena přípustná úroveň znečištění ovzduší.

Ochrana ovzduší bude podporována postupnou záměnou spalování nekvalitních tuhých paliv ze stávajících zdrojů znečišťování ušlechtilými palivy nebo obnovitelnými zdroji energie.

DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou povolování staveb je pokrytí potřeb parkování, odstavných stání a garáží pro jednotlivé způsoby využití na vlastním pozemku. ÚP stanovuje stupeň automobilizace 508 vozidel/1000 obyvatel.

OP TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, kde lze umístit a povolit výstavbu přesahující 30 m nad terénem, jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území (správní území obce Včelná) je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §§ 21 – 24 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv stavební činnosti zasahující do terénu či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, je nutné postupovat v souladu s těmito zákonnými ustanoveními.

UMISŤOVÁNÍ STAVEB DO VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů (magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona o lesích, v platném znění.

Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od kraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být nejméně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. Tato podmínka se nevztahuje na stávající domy a stavební pozemky.

PLOCHY, KDE PODMÍNKY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V řešeném území jsou vymezeny plochy, u kterých je potřeba vzhledem k jejich rozsahu, poloze a významu další využití těchto ploch prověřit územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území - především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Návrh veřejně prospěšných staveb je vyznačen v samostatném výkrese - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL
D1	D26/1 DI32	Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II. třídy II/603), vč. návrhu křižovatky.
D2	D3/6	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor České Budějovice – Horní Dvořiště.
D3	D1/6	Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic.

Technická infrastruktura – kanalizace

KÓD	ÚČEL
K1	Návrh koridoru pro kanalizaci - napojení na kanalizaci Boršov nad Vltavou.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Nejsou navrhovány veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo

zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a popřípadě dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona

Další VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou v ÚP Včelná navrhovány.

i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

V ÚP Včelná nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

ÚP Včelná vymezuje plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Na základě vypracování územních studií budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. Územní studie má za úkol především koordinaci zájmů investorů a obce a společné řešení veřejné infrastruktury. Jedná se o dopravní řešení území, řešení technické infrastruktury, veřejných prostranství a řešení odtoku a retenčních opatření dešťových vod. Studie prověří možnost dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byla zachována dopravní návaznost a další urbanistické prostorové parametry rozvojového území, především k formování uceleného urbanistického prostoru.

Lokality budou prověřeny územní studií v rozsahu dle zákresu v grafické části.

- **1.ÚS** = plochy B2, B3, VP4, B5, B6, B7, B8 a B9 – lokalita Čtyři Chalupy v jihozápadní části obce Včelná je ohraničená stávající zástavbou západně od silnice III. třídy (Třída 5. Května), ze severní strany lokalitu lemuje místní komunikace vedoucí k areálu Čepro. Západní hranice lokality je ohraničena stávající zástavbou.
- **2.ÚS** = plochy B10, B11, VP12, B13, B14, B16, B17, OV18 a V – lokalita Čtyři Chalupy v západní části obce Včelná. Lokalita je vymezená stávající zástavbou ze severovýchodní strany. V severní části se lokalita dotýká Witthanovy ulice, západní část lokality je vymezena plochou dopravy a stávající obytnou zástavbou. Z jižní strany je lemována místní komunikací vedoucí k areálu Čepro.

V těchto plochách nelze zahájit jakoukoliv stavební činnost (včetně terénních úprav) do doby projednání územní studie s dotčenými orgány a v zastupitelstvu, včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Lhůty pro pořízení jednotlivých územních studií, jejich schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti jsou **nejpozději do 4 let od vydání této ÚPD.**

k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Výroková část ÚP Včelná obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 5 - 40

GRAFICKOU ČÁST, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) postup pořízení a zpracování územního plánu

Rozsah území řešeného v ÚP je dán správním územím obce Včelná, které tvoří jediné katastrální území Včelná s celkovou plochou 371 ha. Ke dni 1. 1. 2021 byl počet obyvatel 2313.

Návrh na pořízení:

O pořízení ÚP rozhodlo Zastupitelstvo obce Včelná dne 10. 10. 2017 usnesením č. 2/40/2017, a to dle § 44 odst. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. Zároveň tímto usnesením zastupitelstvo schválilo, že v souladu s § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona je na žádost obce pořizovatelem Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, a určilo zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při jednotlivých fázích pořizování.

Zpracovatelem ÚP je Ing. arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice, č. autorizace ČKA 00 279.

Fáze zadání:

Po výběru projektanta a podpisu Protokolu o předání pořizování ÚP dne 7. 10. 2016 bylo zahájeno pořizování ÚP. Pořizovatel zpracoval v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona na základě územně analytických podkladů ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání ÚP. V souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona byly v návrhu zadání stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP.

Návrh zadání ÚP byl zaslán dotčeným orgánům, obci Včelná, krajskému úřadu a sousedním obcím, současně byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 28. 5. 2018 do 27. 6. 2018. K návrhu zadání ÚP bylo v zákonné lhůtě dle § 47 odst. (2) stavebního zákona v rámci veřejného vystavení podáno 12 vyjádření s požadavky dotčených orgánů, včetně požadavku nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, a 3 připomínky. K návrhu zadání nebyl podán žádný podnět sousedních obcí. Požadavky dotčených orgánů a nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu a připomínky pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil a návrh zadání podle tohoto vyhodnocení upravil. Zadání ÚP bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Včelná č. 2/4/2019 dne 28. 1. 2018.

Fáze návrhu pro společné jednání:

Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání.

Společné jednání o návrhu ÚP proběhlo dne 18. 10. 2019. V rámci společného jednání bylo uplatněno 13 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě bylo třeba před zahájením řízení o ÚP návrh upravit (blíže viz kapitola f) tohoto odůvodnění). V rámci zveřejnění návrhu ÚP v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 3. 10. 2019 do 19. 11. 2019) byly uplatněny 4 připomínky, z nichž 2 připomínky byly fakticky bez připomínek, 2 připomínkách se vyhovělo jen v několika bodech uplatněných požadavků (blíže viz kapitola p) tohoto odůvodnění).

Krajský úřad na základě pořizovatelem doloženého návrhu ÚP a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 19. 11. 2019, vydal dne 23. 1. 2020 stanovisko pod č. j.: 13990/2020/OREG s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že nelze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko obsahuje upozornění na zásadní nedostatky. Řízení o ÚP podle §§ 52 a následujících stavebního zákona bude možné zahájit až po vydání potvrzení o odstranění uvedených nedostatků.

Na základě stanoviska byl projektantem návrh ÚP upraven. Krajský úřad vydal dne 17. 7. 2020 pod č. j.: KUJCK 89977/2020 potvrzení, ve kterém uvedl, že všechny nedostatky, na které upozornil ve stanovisku ze dne 23. 1. 2020, byly odstraněny, nicméně ještě uplatnil požadavky na provedení úprav, které nejsou zásadního charakteru (blíže viz samotné stanovisko, které je součástí dokladové části ÚP). V závěru krajský úřad konstatoval, že protože toto potvrzení neobsahuje upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, lze po provedení požadovaných úprav zahájit řízení o ÚP.

Pořizovatel poté ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky společného jednání, včetně stanoviska krajského úřadu dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, a zaslal projektantovi pokyn pro úpravu návrhu ÚP na základě tohoto vyhodnocení.

Fáze návrhu pro veřejné projednání:

Oznámení o zahájení řízení o vydání územního plánu bylo učiněno veřejnou vyhláškou dne 17. 6. 2021. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 17. 6. 2021 do 27. 7. 2021). Veřejné projednání proběhlo 19. 7. 2021.

K návrhu ÚP Včelná bylo v rámci veřejného vystavení a projednání uplatněno 24 námitek ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona a 4 připomínky, dále byla uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů (blíže viz příslušné kapitoly odůvodnění).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledek projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínek a vyzval v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska, a to i k návrhu vyhodnocení připomínek, které byly uplatněny v rámci zveřejnění návrhu pro společné jednání dle § 50 odst. (3) stavebního zákona. V řádné lhůtě bylo uplatněno 5 stanovisek dotčeného orgánu, které byly souhlasné, nebo s požadavky, které byly zapracovány do návrhu ÚP. Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP je součástí tohoto odůvodnění.

Z vyhodnocení veřejného projednání vyplynuly požadavky pro podstatnou úpravu návrhu ÚP před jeho předložením zastupitelstvu obce k vydání.

Fáze návrhu pro opakované veřejné projednání:

Oznámení o pokračování řízení o vydání územního plánu bylo učiněno veřejnou vyhláškou dne 27. 5. 2022. Veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 27. 5. 2022 do 7. 7. 2022). Veřejné projednání proběhlo 29. 6. 2022.

K návrhu ÚP Včelná byla v rámci opakovaného veřejného vystavení a projednání uplatněna 1 námitka ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona a 1 připomínka, dále pak byly uplatněny 3 stanoviska dotčených orgánů (blíže viz příslušné kapitoly odůvodnění).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledek projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí, a návrh vyhodnocení připomínky a vyzval v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska. V řádné lhůtě byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, které byla souhlasná nebo informativního charakteru. Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

Rozhodnutí o námitce (i o námitkách uplatněných k veřejnému projednání), včetně odůvodnění rozhodnutí, a vyhodnocení připomínky uplatněné k návrhu ÚP (a vyhodnocení připomínek uplatněných ke společnému jednání a veřejnému projednání) jsou součástí tohoto odůvodnění.

Z vyhodnocení opakovaného veřejného projednání nevyplynuly žádné požadavky pro podstatnou úpravu návrhu ÚP před jeho předložením zastupitelstvu obce k vydání.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Včelná leží v Jihočeském kraji cca 6 km jižně od Českých Budějovic. Prostírá se na mírném úbočí nad budějovickou pánví v nadmořské výšce 438 m n. m.

Obec Včelná je sídlem převážně obytným, se zastoupením základní občanské vybavenosti (sportovní areál, kulturní dům, hostinec, mateřská škola, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – obchody s potravinami, pekárna a cukrárna). Za vyšší občanskou vybaveností obyvatelé dojíždí do města České Budějovice. Dopravní dostupnost území je zajištěna individuální nebo vlakovou a městskou hromadnou dopravou. Území města spadá do působnosti města České Budějovice, obce s rozšířenou působností.

Správním územím obce prochází silnice III. třídy - III/00354, III/14325, a železniční trať č. 196.

Území řešené územním plánem je vymezeno velikostí správního území obce Včelná, které se sestává z jednoho katastrálního území (dále jen „k.ú.“) Včelná s celkovou rozlohou 371 ha.

Vlastní sídlo Včelná je velice kompaktně přiblíženo dalšímu předměstí Č. Budějovic sídlu Boršov, se kterým má společnou západní katastrální hranici a řadu technických problémů. Infrastrukturu a další vazby je nutno řešit společně s konkrétní znalostí sídla Boršov. Zastavěná plocha obou sídel prakticky tvoří 1 celek.

NÁVAZNOST NA SOUSEDNÍ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů v krajině je respektována návaznost na územní systém ekologické stability na nadregionální úrovni, který byl přebírán z AZÚR.

Návrh územního plánu je koordinován nebo konstatuje potřebu zajištění na správním území sousedních obcí s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury (elektrické vedení, vodovod, kanalizace, plynovod, produktovod vč. svých ochranných pásem), prvků ÚSES (nadregionální i regionální úrovně a interakčních prvků).

Zajištění návazností na sousední správní území:

České Budějovice

Návaznost řešení je zajištěna s výjimkou návaznosti záměrů **D26/1** a **DI32**. Pokud se jedná o záměr **D26/1**, Územní plán města České Budějovice není v souladu s AZÚR, tudíž potřeba provedení nápravy a zajištění návaznosti koridoru je na straně města České Budějovice.

Pokud se jedná o záměr **DI32** jedná se o nový záměr v území úzce související se záměrem D26/1 (křižovatka zajišťující napojení záměru D26/1) zasahující do správních území obou obcí. Je tudíž potřeba, aby plocha pro něj byla vymezena i na území města České Budějovice. Tzn., že je i v tomto případě na straně města České Budějovice zajistit vymezení odpovídající plochy na jeho územním plánu v koordinaci s vymezenou plochou ÚP Včelná.

Plav

Návaznost řešení je zajištěna včetně návaznosti **NBK117**, **D1/6** i **D3/6** je zajištěna. Koridor **D3/6** je na území obce Plav vymezen, avšak ve značně větším rozsahu a zcela neodpovídá trase záměru vymezené v AZÚR. Z důvodu, že železniční koridor vede ze sousedních obcí (Roudné i Kamenný Újezd) v kontinuální šíři byl koridor D3/6 zpřesněn. I v tomto případě je na straně obce Plav zajistit vymezení odpovídající plochy na jeho územním plánu v koordinaci s vymezenou plochou ÚP Včelná.

Roudné

Návaznost řešení je zajištěna včetně návaznosti **D1/6**, **D3/6** i **D26/1** je zajištěna. Návaznost řešení je v souladu i v případě ochranných pásem letiště, neboť ÚP Roudné nerozlišuje jednotlivé zóny ochranných pásem letiště a pouze uvádí, že celé správní území leží v ochranném pásmu letiště. Návaznost interakčního prvku IP0495 je zajištěna, neboť jeho vymezení končí na správní hranici obce Roudné.

Boršov nad Vltavou

Návaznost řešení je zajištěna.

Kamenný Újezd

Návaznost řešení je zajištěna.

Návrh územního plánu je koordinován s územními plány, popř. změnami těchto obcí a je zpracován tak, že respektuje a současně zajišťuje návaznost dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán Včelná nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Veškeré návaznosti jsou zobrazeny ve Výkrese širších vztahů.

c) soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Včelná není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (dále též jen „APÚR“). Řešené území neleží v rozvojové ose. Řešené území leží v Rozvojové oblasti **OB10** České Budějovice. Územním plánem Včelná jsou vytvářeny podmínky pro napojení na dálnici D3 a na IV. tranzitní železniční koridor, tyto koridory jsou ÚP respektovány.

Řešené území leží ve Specifické oblasti **SOB9**. Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územním plánem Včelná jsou vytvářeny podmínky řešení problému sucha zejména připuštění v celém správním území opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení

přivalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území.

Z hlediska vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury řešeným územím prochází koridor dopravní infrastruktury konvenční železnice TEN-T označený ŽD4, ale z APÚR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní podmínky a požadavky.

Pro obec Včelná vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR, ve znění platných aktualizací.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. 2. APÚR

bod (14) APÚR

ÚP Včelná vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, včetně architektonického a archeologického dědictví. Z důvodu zachování jedinečné urbanistické struktury území jsou návrhové plochy vymezeny v návaznosti na zastavěné území, případně do proluk zastavěného území. ÚP stanovuje podmínky pro změny jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které zajišťují zachování volné krajiny a hodnot území. Rozvoj přírodních hodnot je zajištěn vymezením ÚSES.

bod (14a) APÚR

Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru.

Zábory lesních pozemků a pozemky s kvalitními půdami územní plán vymezuje pouze z důvodu nadmístního významu pro plochy dopravních koridorů.

bod (16) APÚR

ÚP upřednostňuje komplexní řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Omezuje se expanze bydlení do krajiny a stanovují se podmínky pro ochranu přírodních hodnot. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání, čímž je zpětně ovlivňována kvalita života obyvatel. Nová výstavba musí respektovat zastavěné území s ohledem na charakter a rozmístění povolovaných staveb, který koresponduje se současným stavem zástavby a uplatňovat prvky doprovodné zeleně.

bod (16a) APÚR

V rámci ÚP jsou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro komplexní řešení zajišťující udržitelný rozvoj obce při respektování požadavků vyplývajících ze strategických dokumentů rozvoje kraje a regionu.

bod (18) APÚR

ÚP naplňuje požadavek APÚR na polycentrický (mnohostranný) rozvoj sídelní struktury vytvořením podmínek (vymezením zastavitelných ploch, stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením celkové urbanistické koncepce, stanovením koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny) pro harmonický a udržitelný rozvoj sportovních a rekreačních aktivit, a rozvojem služeb spojených s těmito činnostmi.

bod (19) APÚR

K zajištění ochrany nezastavěného území dochází návrhem ploch uvnitř zastavěného území - využitím proluk a využitím území, které bezprostředně navazuje na zastavěné území.

bod (20) APÚR

ÚP nejsou vymezeny záměry významně ovlivňující charakter krajiny. Územní plán respektuje stávající strukturu sídel a jejich historickou půdorysnou osnovu. Rozvojové záměry obce jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území, které jsou zastavěným územím přímo obklopeny. Z tohoto důvodu nedojde k ohrožení krajinného rázu a dále zůstala zachována charakteristika a typ krajiny.

bod (20a) APÚR

Stanovené podmínky týkající se zachování pěších a cykloturistických komunikací, lesních a polních cest podporují zajištění prostupnosti krajiny. ÚP zajišťuje podmínky pro migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy vymezením prvků ÚSES.

bod (21) APÚR

Plochy zeleně jsou územním plánem koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí propojení zeleně v urbanizovaném a neurbanizovaném území a zapojí ho do systému ekologické stability. Územní plán vymezuje sídelní zeleň jako součást ploch veřejných prostranství.

bod (22) APÚR

Řešené území je velmi atraktivní z hlediska cestovního ruchu. V územním plánu jsou vymezeny stávající značené cykloturistické a turistické trasy.

bod (23) APÚR

ÚP respektuje záměry na rozvoj dopravní infrastruktury převzaté z AZÚR. ÚP vytváří předpoklady pro lepší dostupnost návrhem ploch dopravní infrastruktury nadmístního významu. Plochy jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od sídla, zároveň však zachovávají prostupnost krajiny a funkčnost ÚSES.

bod (24) APÚR

V řešeném území se nachází fungující silniční síť zastoupená silnicemi III. třídy, železnicí a místními komunikacemi. S ohledem na malý rozsah navržené zástavby v samotném sídle Včelná se nepředpokládá vliv na zatížení z hlediska veřejné dopravy.

Územní plán vytváří podmínky, které umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti v zastavěných územích sídel a stanovuje podmínky pro využití ploch vyžadujících ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi. Dopravní připojení nových zastavitelných ploch je zajištěno sjezdy ze stávající dopravní sítě. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je v rozvojových lokalitách umožněno rozšíření či vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle důvodu vzniku komunikace.

ÚP vytváří předpoklady pro zkvalitnění i technické infrastruktury.

bod (24a) APÚR

Nové zastavitelné obytné plochy jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od zemědělských či výrobních areálů. Z důvodu dalšího snížení negativních vlivů výroby na sousední plochy jsou u hranice areálů vymezeny plochy izolační zeleně. Výstavba objektů pro bydlení v blízkosti areálů je podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů. Stejná podmínka platí i pro výstavbu areálu v blízkosti obytných ploch.

Případná výstavba v blízkosti komunikací vyšších tříd je podmíněna dodržením hygienických hlukových limitů v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.

bod (25) APÚR

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

bod (27) APÚR

ÚP Včelná umožňuje umisťovat stavby a zařízení technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využitím. Při vymezování nových zastavitelných ploch byl výrazně zohledňován stávající stav veřejné infrastruktury, a to především z důvodů jejího možného hospodárného a účelného využití při dalším rozvoji obce.

bod (28) APÚR

Koncepce rozvoje území je řešena dle konkrétních požadavků obce Včelná a vytváří do budoucna dobré a dostatečně vyvážené podmínky pro kvalitní život trvale žijících obyvatel i pro návštěvníky území. Pro zkvalitnění podmínek obyvatel je navržena veřejná infrastruktura, plochy občanského vybavení pro zvýšení standardu kvality a pohotovosti služeb, dále plochy pro sportovní aktivity a plochy veřejných prostranství.

bod (29) APÚR

Doprava je řešena individuálně. Obec je z hlediska širších vztahů obsloužena linkovou autobusovou dopravou a železniční dopravou. ÚP stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro vybudování dopravní infrastruktury a následné využívání vhodné sítě pěších i cyklistických cest.

bod (30) APÚR

Obec Včelná má komplexně vyřešenou problematiku zásobování vodou a odkanalizování. Další rozvoj sítí vodovodů a kanalizace je navržen zejména ve vztahu k návrhovým plochám určených pro novou zástavbu a k doposud nenapojeným objektům.

bod (31) APÚR

Řešené území má podmínky pro využití energie z obnovitelných zdrojů výstavbu malých vodních elektráren a energetického využití biomasy. V rámci přípustného využití je umožněno umístění zařízení na výrobu energie u ploch výroby a skladování.

Územní plán Včelná respektuje Politiku územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací a je s ní v souladu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“) vyplývají pro řešené území Územním plánem Včelná tyto priority:

- **priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území - viz kap. a) AZÚR**

Územní plán Včelná zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění příznivého životního prostředí. K posílení ekologické stability krajiny jsou vymezeny prvky ÚSES. Územní plán zajišťuje ochranu zemědělské a lesní půdy a minimalizuje jejich zábory na nezbytnou míru. Pro ochranu krajinného rázu a dalších hodnot území jsou územním plánem navrženy podmínky prostorového uspořádání urbanizovaných ploch.

Územní plán Včelná zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění hospodářského rozvoje kraje. ÚP dbá na využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území. Stávající výrobní areály jsou stabilizovány, rozvoj výroby bude zajištěn intenzifikací zástavby v rámci stávajících areálů. Drobné služby a zařízení občanského vybavení jsou přípustné v rámci ploch bydlení.

Územní plán zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel tím, že vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury obce. Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení vytváří podmínky pro uspokojení poptávky obyvatel po bydlení v kvalitním prostředí. Při vymezování zastavitelných ploch byla v maximální možné míře zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Nová zástavba je situována v návaznosti na zastavěné plochy v dosahu stávajících komunikací a inženýrských sítí. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Uvážlivým návrhem zastavitelných ploch a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je minimalizován dopad na kulturní a urbanistické hodnoty území. Je respektována stávající veřejná technická i dopravní infrastruktura a vybavenost řešeného území. ÚP předkládá řešení infrastruktury, které otevírá prostor pro další rozvoj obce a ke zvýšení kvality života obyvatel ze socioekonomického pohledu.

- **zpřesnění vymezení rozvojových oblastí nadmístního významu – viz kap. b) AZÚR**

Řešené území se nachází v Rozvojové oblasti **OB10** České Budějovice. V souladu se stanovenými zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na rozvoj hospodářských aktivit, obytných a sportovně rekreačních funkcí.

- **zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně koridorů veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability – viz kap. d) AZÚR**

V souladu se zásadami územní plán zpřesňuje dopravní záměry:

D1/6 Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic.

D3/6 IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice), úsek převážně ve volné krajině.

Navazuje na sousední k.ú. Roudné, ale není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Plav. Železniční koridor dále navazuje na k.ú. Kamenný Újezd, kde byl koridor zpřesněn změnou č.1 ÚPO Kamenný Újezd. Z důvodů aktuálnosti ÚPD okolních obcí (Kamenný Újezd a Včelná) musí být dohodnuta úprava návaznosti v sousedním správním území – k.ú. Plav.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou trasovány mimo biocentra. V případě plochy **D3/6 - IV. tranzitní železniční koridor** nedochází ke křížení s prvky ÚSES nadmístního významu – RBC 602, neboť je zde navržen jako tunelový úsek.

D26/1 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice.

D132 Rozšíření plochy dopravy D26/1 za účelem vybudování mimoúrovňové křižovatky na dálničním přivaděči. Plocha nadmístního významu, která je vymezena nad rámec AZÚR z důvodu, že AZÚR neřeší tvar křižovatek a ani nevymezují konkrétní plochy pro jejich umístění.

ÚP respektuje AZÚR následujícím vymezením prvků územního systému ekologické stability:
nadregionální biokoridor:

- **NBK 117** – Hlubocká obora-K118

regionální biocentra:

- **RBC 602** – Rožnovský les

- **upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje - viz kap. e) AZÚR**

Územní plán Včelná respektuje zásady ochrany přírody a krajiny, vymezením nových zastavitelných ploch v návaznosti na již urbanizované území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel

Územní plán respektuje kulturně historické hodnoty (především hodnoty urbanistické a architektonické) a stanovuje takové podmínky, aby nedošlo ke střetům s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Za základní prvky ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území lze považovat vytvoření podmínek pro rozvoj obytné funkce, každodenní rekreace a sportu a pracovních příležitostí v území.

- **stanovení cílových charakteristik krajiny - viz kap. f) AZÚR**

Základní typy krajiny podle způsobu využívání

Územní plán není v rozporu se zásadami využívání území podle jednotlivých typů krajiny stanovenými v AZÚR. Správní území obce Včelná je zařazeno do typu krajiny **s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**. Územní plán respektuje zásady stanovené AZÚR pro využívání území s danými cílovými charakteristikami krajiny. Záběr pozemků určených pro plnění funkcí lesa je minimalizován na nezbytně nutnou míru. Nové plochy určené pro zástavbu jsou navrženy s ohledem na okolní krajinu a se zachováním krajinného rázu. Jsou navržena opatření, jako např. údržba kolem vodních ploch nebo hospodaření za účelem snížení půdní eroze, zvyšující retenční schopnost krajiny.

- **vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit - viz kap. g) AZÚR**

Územní plán Včelná vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s nadřazenou dokumentací (AZÚR).

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
D1	D26/1	Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II. třídy II/603). Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
D2	D3/6	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor České Budějovice – Horní Dvořiště, jedná se o tunelový úsek. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
D3	D1/6	Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

- **požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí - viz kap. h) AZÚR**

ÚP Včelná je koordinován s ohledem na širší vztahy a na řešení územně plánovacích dokumentací okolních obcí. Je koordinována návaznost prvků ÚSES, ploch dopravy i koridorů technické infrastruktury.

D3/6 – IV. tranzitní železniční koridor navazuje na sousední k.ú. Roudné, ale není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Plav. Železniční koridor dále navazuje na k.ú. Kamenný Újezd, kde byl koridor zpřesněn změnou č.1 ÚPO Kamenný Újezd. Z důvodů aktuálnosti ÚPD okolních obcí (Kamenný Újezd a Včelná) musí být dohodnuta úprava návaznosti v sousedním správním území – k.ú. Plav.

Zajištění návazností na hranicích správních území obcí je vzájemně koordinována a dopravní koridory nadmístních záměrů **D26/1** (Jižní tangenta) a **D1/6** jsou v souladu s nadřazenou ÚPD.

Koridory dopravní a technické infrastruktury jsou trasovány mimo biocentra. V případě plochy **D3/6** - IV. tranzitní železniční koridor nedochází ke křížení s prvky ÚSES nadmístního významu – RBC 602, neboť je zde navržen jako tunelový úsek.

Stanovením podmínek pro prostupnost krajiny je ÚP zachována prostupnost krajiny, jak pro jeho obyvatele, tak pro migrující živočichy.

ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území vsakováním, využíváním dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinku povodní.

Řešení ÚP Včelná je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE

Územní studie posuzuje stav krajiny Jihočeského kraje (minulý, současný, budoucí) s cílem vymezit její hodnoty a potenciály, identifikovat problémy a limity jejího využívání. Jedná se o komplexní dokument, jehož část je zaměřena na stanovení základních zásad pro využívání krajiny v měřítku nadmístních souvislostí, respektive v podrobnosti odpovídající řešení ZÚR Jčk, ale současně slouží i jako podklad.

Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů).

Obec Včelná spadá do individuální krajinné jednotky 15 – **Velešínská** a 17 – **Českobudějovická**. Návrh územního plánu je v souladu se zásadami, podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny.

Obec Včelná spadá po východní hranici do krajinného typu 1 – **Nivní zemědělský krajinný typ**, severní polovina spadá do krajinného typu 10 – **Rovinatý až mírně zvlněný městský a příměstský krajinný typ**. Pouze okrajová část leží v krajinném typu 13 – **Mírně zvlněný až kopcovitý leso-zemědělský** a zbylá část správního území se nachází v krajinném typu 18 – **Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ**

Územní plán je s těmito typy krajiny v souladu.

Řešení ÚP Včelná je zpracováno v souladu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje.

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP Včelná je vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro výstavbu (vymezuje např. plochy bydlení, plochy občanského vybavení) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajistil vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES, navržení ploch veřejných prostranství), pro hospodářský rozvoj (např. vymezené plochy občanského vybavení, plochy výroby a skladování) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení ploch občanského vybavení, plochy veřejných prostranství). Zároveň navržené řešení ÚP Včelná uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

ÚP vytváří podmínky pro příznivé životní prostředí tím, že vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území. Dále stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umísťování staveb v krajině. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly stanoveny podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 225/2017 Sb. Jsou nastaveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

ÚP Včelná koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Řešení ÚP Včelná hájí ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží zejména v lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze v přeneseném slova smyslu považovat za veřejný zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, je pro obec přínosem.

ÚP Včelná je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Dále ÚP Včelná stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě stanovení podmínek pro využití ploch. Zároveň je u některých ploch určených k zástavbě stanovena povinnost pořízení územní studie, která podrobněji rozčlení jednotlivé plochy a navrhne mj. podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Stanovení podmínek pro využití ploch uvedené v ÚP Včelná, popř. stanovené v následných územních studiích, by měly zajistit co nejmenší narušení uceleného vnímání zástavby a docílit zachování urbanistických hodnot tohoto území.

S požadavky na ochranu přírodních hodnot a nezastavěného území je územní plán též v souladu – návrh řešení respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných činností pro takováto území.

ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Dále svým řešením stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (stanovil podmínky prostorového rozvoje a zároveň navrhl nové zastavitelné plochy převážně v dosahu technické i dopravní infrastruktury). Tím vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je zpracován v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami, neboť respektuje požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a současně je změna zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu, textová a grafická část obsahuje náležitosti stanovené přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

SOULAD ÚP VČELNÁ S VYHLÁŠKOU Č. 501/2006 Sb.

NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP	NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY 501/2006 Sb.	ZDŮVODNĚNÍ
Plochy bydlení (B)	Plochy bydlení (§ 4)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy bydlení (Bz)	Plochy bydlení (§ 4)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch bydlení.
Plochy občanského vybavení (OV)	Plochy občanského vybavení (§ 6)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy veřejných prostranství (VP)	Plochy veřejných prostranství (§ 7)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy dopravní infrastruktury (DI)	Plochy dopravní infrastruktury (§ 9)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy dopravní infrastruktury – AZÚR (D)	Plochy dopravní infrastruktury (§9)	podrobnější členění (podtyp) z důvodu odlišných podmínek pro využití ploch převzatých z AZÚR
Plochy technické infrastruktury (TI)	Plochy technické infrastruktury (§ 10)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy výroby a skladování (VS)	Plochy výroby a skladování (§ 11)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy vodní a vodohospodářské (V)	Plochy vodní a vodohospodářské (§ 13)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy lesní (L)	Plochy lesní (§ 15)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy zemědělské (Z)	Plochy zemědělské (§14)	- soulad s vyhláškou č. 501
Plochy smíšené nezastavěného území (SN)	Plochy smíšené nezastavěného území (§17)	- soulad s vyhláškou č. 501

Nově se ve výčtu ploch s RZV standardizují i plochy veřejné zeleně. Jejich doplnění je nutné pro splnění obsahu územního plánu stanoveného v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně návrhů systému sídelní zeleně a koncepce uspořádání krajiny. Plochy veřejné zeleně navrhuje standard v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členit. Důvodem je potřeba reagovat návrhem plochy zeleně na specifické charakteristiky daného území, na potřebu stanovit žádoucí podmínky využití plochy a na potřebu zohlednit různé požadavky, které jsou na zeleň kladeny.

f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání ÚP.

1. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP v rámci společného jednání:

V rámci společného jednání o návrhu ÚP bylo ve smyslu § 50 odst. (2) stavebního zákona uplatněno 13 stanovisek dotčených orgánů, přičemž 7 bylo souhlasných nebo fakticky souhlasných informativního charakteru, 4 z nich bylo s požadavky, které byly zapracovány do návrhu, 2 byly nesouhlasné s požadavky, které pokud byly řešitelné v úrovni územního plánu, jsou zapracovány v návrhu. Požadavky jsou respektovány následovně:

a) Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, oddělení vodního hospodářství a oddělení ochrany přírody a krajiny:

Požadavek z hlediska oddělení vodního hospodářství byl respektován takto:

- V textové výrokové části návrhu byl v kapitole „d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování,....“, podkapitola „koncepce technické infrastruktury a podmínky jejího umisťování“ upraven text v bodě č. 3 ze znění na:
„3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace s výjimkou zastavitelných ploch ÚS1 (zastavitelné plochy B2, B3, B7, B5, B6, B7, B8, B9, VP4), ÚS2 (B10, B11, B13, B14, B16, B17, OV18, VP12) a B33 pro které se stanovuje odvádění výhradně oddílnou kanalizací“.,

Požadavky z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny byly respektovány takto:

- Pozemky parc. č. 757/27, 727/33 v k.ú. Včelná, v rozsahu vymezení plochy se způsobem využití plochy smíšené nezastavitelného území (SN) byly zahrnuty do plochy se způsobem využití plochy zemědělské (Z),
- Pro označení interakčního prvku zasahujícího do plochy VP 34 byl v grafice přidán index navíc, dále bylo optimalizováno umístění a čitelnost všech indexů v rámci překryvu vrstev ÚSES,
- Byl odstraněn text u podmíněně přípustného využití uvedeného v překryvné ploše pro Biokoridory, Biocentra a interakční prvky: „výstavba rozhleden za podmínky, že nedojde k narušení přírodních dominant anebo k významnému zásahu do porostů“ a „za podmínky nevytváření migračních bariér jsou podmíněně přípustné oplocenky“,
- byl odstraněn text kapitoly f) stanovení podmínek pro využití ploch...., přípustného využití plochy způsobu využití plochy zemědělské „dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících staveb na vlastním pozemku“,
- V plochách se způsobem využití plochy zemědělské (Z) byl v podmíněně přípustném využití upraven text: „pastevecké oplocení hospodářských zvířat za podmínky, že se bude jednat o dočasné ohrazení pozemků (např. elektrické ohradníky nebo jednoduché dřevěné ohrazení) a nebude ztížena propustnost krajiny“. Ve vazbě na úpravu bude doplněna kapitola definice pojmů o specifikaci pasteveckého oplocení.
- U plochy se způsobem využití plochy zemědělské (Z) byl z podmíněně přípustného využití odstraněn následující text: „zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a jedná se o zemědělskou půdu nižší kvality (např. zamokřené, podmáčené pozemky) s IV a V. třídou ochrany ZPF“,
- U plochy se způsobem využití plochy zemědělské, která znemožňuje oplocení vyjma ploch, pro jejichž způsob využití je to nezbytné (lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy, apod.) byl odstraněn následující text z nepřípustného využití: „oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství, lesní, ovocné, okrasné a jiné školky, výběhy pro chovnou zvěř, výzkumné plochy).“,

b) Ministerstvo dopravy:

Požadavek respektován úpravou v textové výrokové části návrhu ÚP názvu „letišť Planá“ na „veřejné vnitrostátní/neveřejné mezinárodní letiště České Budějovice“.

c) Krajský úřad, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES:

Požadavek byl věcně totožný jako jeden z požadavků oddělení ochrany přírody a krajiny, odboru ochrany životního prostředí, Magistrátu Města České Budějovice, z hlediska vymezení plochy se způsobem vymezení plochy smíšené nezastavitelného území (SN). Jeho zapracování viz text výše.

d) Krajský úřad, odbor kultury a památkové péče:

Požadavky jsou respektovány úpravou návrhu ÚP následovně:

- V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy bydlení – soukromá zahrada BZ je doplněno jako nepřipustné využití následující: „plocha pozemku parc. č. 798 k.ú. Včelná je nezastavitelná, veškeré činnosti, děje a zařízení uvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné využití se nevztahují na tento pozemek“,
- Byl nahrazen text kapitoly Podmínky pro využití ploch - výstupní limity tímto:
ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY
Celé řešené území (správní území obce Včelná) je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §§ 21 – 24 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv stavební činnosti zasahující do terénu či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, je nutné postupovat v souladu s těmito zákonnými ustanoveními.”
- V odůvodnění, kapitola Odůvodnění vymezení a ochrany hodnot, Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty (str. 47) byl nahrazen text tímto:
„ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY
Celé řešené území (správní území obce Včelná) je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §§ 21 – 24 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv stavební činnosti zasahující do terénu či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, je nutné postupovat v souladu s těmito zákonnými ustanoveními.
- byl nahrazen text odůvodnění, kapitola Výstupní limity využití území (str. 65) v části Nemovité kulturní památky: „V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:“ textem:
„V řešeném území se nachází tato součást národní kulturní památky Koněšpřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část), prohlášená nařízením vlády číslo 147/1999 Sb., ze dne 16. června 1999, o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, ve znění pozdějších předpisů:“
Podkapitola území s archeologickými nálezy byla upravena v souladu s výše uvedenými body.
v legendě koordinačního výkresu - za popisek nemovité kulturní památky do závorky bude doplněno „nemovité národní kulturní památky“.

e) Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů:

Požadavek respektován úpravou v textové části návrhu ÚP názvu ochranného pásma „...odbor ochrany územních zájmů – oddělení OÚZ Pardubice...“ na „odbor ochrany územních zájmů“.

2. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP v rámci veřejného projednání:

V rámci veřejného projednání o návrhu ÚP bylo ve smyslu §52 odst. (3) stavebního zákona uplatněna 4 stanoviska dotčených orgánů, přičemž 3 bylo souhlasných nebo fakticky souhlasných, 1 stanovisko bylo s požadavky, které byly zapracovány do návrhu.

Požadavky jsou respektovány následovně:

a) Ministerstvo obrany ČR:

- Požadavek byl naplněn doplněním legendy koordinačního výkresu. Do legendy koordinačního výkresu byl doplněn text: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.
- Do kapitoly odůvodnění k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty byla doplněna informace o podmínkách vyplývající z hlediska Koridoru RR směrů. Byla doplněna podkapitola OP telekomunikačních vedení a zařízení následovně: „V řešeném území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, kde lze umístit a povolit výstavbu přesahující 30 m nad terénem, jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.“

3. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚP v rámci opakovaného veřejného projednání:

V rámci veřejného projednání o návrhu ÚP byly ve smyslu §52 odst. (3) stavebního zákona uplatněny 3 stanoviska dotčených orgánů, přičemž byly souhlasná nebo fakticky souhlasná, 1 stanovisko bylo s požadavky, které byly zapracovány do návrhu.

Požadavky jsou respektovány následovně:

a) Ministerstvo obrany ČR:

- Požadavek byl naplněn rozšířením požadovaného textu v podkapitole odůvodnění *civilní ochrana* o výčet staveb, které lze umístit nebo povolit jen na základě stanoviska MO.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

ÚP svým řešením přispívá k ochraně přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví a životního prostředí. Zároveň vytváří vyvážené podmínky pro trvale udržitelný rozvoj obce, zahrnující životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území. Je zajištěna ochrana přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví, ochrana životního prostředí. Jsou vytvořeny předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, ideální prostředí pro bydlení, práci i rekreaci.

Vyvážený vztah jednotlivých pilířů trvale udržitelného rozvoje území obce je zajištěn především:

- přiměřeným vymezením ploch pro bydlení v kombinaci ploch smíšených obytných s předpokladem drobného podnikání a ploch pro občanskou vybavenost pro sport a rekreaci,
- stanovením koncepce pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- stabilizací stávajících veřejných prostranství k podpoře soudržnosti obyvatel,
- ochranou volné krajiny a vymezením nových zastavitelných ploch v přímé vazbě na zastavěné území,
- přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a s ohledem na míru využití zastavěného území,
- stanovením podmínek pro využití ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách a v nezastavěném území pro ochranu krajinného rázu, ekologické stability krajiny,
- zachováním urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce,
- ochranou přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví a ochranou životního prostředí.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu nebyl v zadání ÚP dán požadavek na vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí – viz níže v textu kapitoly h) odůvodnění ÚP. Z tohoto důvodu není součástí ÚP předmětné vyhodnocení.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Po provedení zjišťovacího řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na ŽP“), nepožadoval krajský úřad ve svém stanovisku č. j.: KUJCK 79889/2018/OZZL/2 ze dne 11. 6. 2018 k návrhu zadání ÚP zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí.

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

Ve správním území obce Včelná se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen „PO“), ani evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“). Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0314124 Blanský les a PO CZ0311037 Českobudějovické rybníky, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 1.8 – 5.6 km. Krajský úřad proto ve svém stanovisku k zadání ÚP konstatoval, že lze ve smyslu § 45i odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny vyloučit, že koncepce ÚP může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy NATURA 2000.

Ve správním území obce Včelná řešeném návrhem ÚP se nevyskytuje žádné chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) ani jeho ochranné pásmo.

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. Dále se zde nachází jeden prvek ÚSES nadregionálního významu a jeden prvek ÚSES regionálního významu. Jedná se o nadregionální biokoridor (dále jen „NBK“) NBK 117 Hlubocké obora-K118 a regionální biocentrum (dále jen „RBC“) RBC 602 Rožnovský les. Krajský úřad konstatoval, že v návrhu územního plánu Včelná je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, a proto k němu nemá žádné výhrady.

j) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1-4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b)

Zadání Územního plánu Včelná bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Včelná ze dne 28.1.2019 pod č. usn. 2/4/2019.

ÚP není zcela v souladu se zadáním v těchto bodech:

- objekt č.p. 242, který je součástí národní kulturní památky Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část), společně se zahradou (p.č. 798 v k.ú. Včelná) je zachován jako solitér. Z důvodu zachování současně platných katastrálních hranic pozemků a překonání situace řešené změnou č.1 ÚP Včelná z roku 2014 byla tato oblast zpřesněna na již zmíněné katastrální hranice pozemků.

ÚP Včelná je zpracován v souladu se zadáním a podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a respektuje pokyny pořizovatele, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů, krajského úřadu a obce.

ÚP je v souladu s jednotlivými kapitolami zadání, neboť:

- respektuje a upřesňuje požadavky vyplývající z APÚR a AZÚR,
- dodržuje návaznosti z hlediska širších vztahů,
- respektuje požadavky vyplývající z ÚAP,
- prověřuje požadavky na rozvoj území a s ním spojený rozvoj veřejné infrastruktury,
- chrání a rozvíjí existující hodnoty území,
- respektuje požadavky zvláštních právních předpisů,
- nebylo požadováno variantní řešení.

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době dochází k nárůstu požadavků na bydlení, které je dáno především nadprůměrnou kvalitou životního prostředí. Snaha vyčlenit další pozemky pro bydlení vyplývá především ze zájmu o bydlení v kvalitním a turisticky velmi atraktivním prostředí s dobrou dopravní dostupností. Z důvodu stabilizace místního obyvatelstva, event. migrace nového, jsou vytvořeny předpoklady zejména pro kvalitní bydlení. Dále je v návrhu umožněno rozšíření ploch občanského vybavení, veřejného prostranství. S uvedenými zastavitelnými plochami je spojen také rozvoj technické a dopravní infrastruktury.

Navržené řešení přispěje k realizaci požadavků obce a jeho obyvatel na rozvoj, přičemž jsou respektovány všechny hodnoty v řešeném území. Podmínky ochrany všech zjištěných hodnot jsou zásadami pro činnost správních úřadů a pro pořizování navazující ÚPD.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO A ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno velikostí správního území obce Včelná, které je tvořeno jedním katastrálním územím. Velikost řešeného území v měřítku 1 : 5 000 byla stanovena tak, aby bylo možné graficky vyjádřit celé správní území.

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 23.2.2021 dle § 58 stavebního zákona.

Sestává se z těchto dílčích zastavěných území:

- k.ú. Včelná: sídla Včelná a třech dalších menších zastavěných území.

Zastavěné území bylo aktualizováno a upraveno z důvodu, že v průběhu pořizování byly již realizované některé objekty. Návrh plochy B15, která byla součástí návrhu pro společné jednání byla již zastavěna, z toho důvodu je pořadové číslo 15 vypuštěno. Plocha B1 byla zahrnuta do zastavěného území z důvodu, že v předchozí ÚPD již tato plocha byla součástí zastavěného území.

URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Z důvodu zachování dosavadních hodnot v území je nutné u stávajících i navrhovaných ploch zástavby zachovat současný charakter obce, nepřipustit porušení výškového horizontu nevýznamným objektem, nebo narušení rázu sídla nevhodnými objekty.

Z hlediska urbanistické struktury a architektonického výrazu obce se jedná o relativně celistvý a kompaktní sídelní útvar bez výrazné výškové dominanty. Z hlediska historického odkazu považuje ÚP za kulturní hodnoty památkově chráněné objekty, ale i kulturní hodnoty novodobé např. školy, úřady. Je žádoucí respektovat i památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné kříže, litinové kříže, apod.), neboť tvoří tradiční součást kulturní krajiny. Tyto hodnoty je nutné ochraňovat a citlivě rozvíjet, především pro uspokojování potřeb obyvatel místních, ale i z hlediska nabídky jedinečností celého území pro návštěvníky.

- Nemovitá kulturní památka

Památkově chráněné objekty v daném řešeném území lze považovat za kulturní hodnotu území, která je územním plánem zachována a respektována.

Strážný domek koněspřežné dráhy (objekt č.p. 242), který je součástí národní kulturní památky Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část), společně se zahradou (p.č. 798 v k.ú. Včelná) je zachován jako solitér. Z důvodu zachování současně platných katastrálních hranic pozemků a překonání situace řešené změnou č.1 ÚP Včelná z roku 2014 byla tato oblast zpřesněna na již zmíněné katastrální hranice pozemků.

- Území s archeologickými nálezy

Celé řešené území (správní území obce Včelná) je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §§ 21 – 24 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv stavební činnosti zasahující do terénu či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, je nutné postupovat v souladu s těmito zákonnými ustanoveními.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

V řešeném území se nachází řada přírodních hodnot, které jsou legislativně chráněny. Mezi nejhodnotnější přírodní hodnoty patří beze sporu přírodní památky. Dále pak všechny významné krajinné prvky registrované a významné krajinné prvky ze zákona (vodní toky, rybníky, údolní nivy, lesní plochy). Je navržena ochrana přírodních hodnot formou vymezení systému ÚSES, a formou podmínek využití území příslušných způsobů využití ploch. Z hlediska ochrany a obnovy přírodních podmínek je nutné ochraňovat i zeleň rostoucí mimo les, upřednostňovat geograficky původní druhy dřevin, podporovat členění velkých zemědělských pozemků, protierozních opatření, chránit stávající zeleň v zemědělské krajině, revitalizovat vodní plochy s cílem obnovení čistoty vody a přirozeného vývoje dna a břehů se stabilizovanými vodními a pobřežními společenstvy. V nezastavěném území jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

- Památné stromy

Památné stromy jsou mimořádně významné stromy, jejich skupiny nebo stromořadí zpravidla neobyčejného vzrůstu a vysokého věku, které byly za památné vyhlášeny postupem podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Jsou hodnotou jak přírodní, tak i historickou a kulturní.

Památné stromy je zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji. Jejich ošetřování je prováděno se souhlasem orgánu ochrany přírody, který památný strom vyhlásil. Pokud není stanoveno jinak, má každý strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování nebo chemizace (§ 46 zákona č. 114/1992 Sb.).

Památný strom: Dub letní

- Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V lokalitách ÚSES je kladen důraz na zachování přírodního charakteru území. V těchto částech jsou minimalizovány přípustné stavby v nezastavěném území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou nastaveny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zachování přírodě blízkých biotopů a lokalit ohrožených druhů rostlin a živočichů.

Jsou povolovány pouze takové změny využití ploch biocenter a biokoridorů, které nesníží současný stupeň ekologické stability daného území, tzn. změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability. Podmínky pro využití zajišťují průchodnost biokoridorů, jsou povolovány stavby dopravní a technické infrastruktury, přičemž protnutí bude co nejkratší a pokud možno

kolmo k ose biokoridoru. Funkčnost prvků a jejich charakter zůstane zachován a nebude narušena jejich kontinuita.

- Významné krajinné prvky (dále jen „VKP“)

Dělí se na VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky a jezera, údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a registrované významné krajinné prvky, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a přispívají k udržení její stability.

VKP registrované: **Solitérní exemplář dubu letního**

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Hodnoty civilizační v řešeném území představuje realizovaná veřejná infrastruktura. Jde o návaznost obce na dopravní napojení na okolí a nadmístní technickou infrastrukturu. Ochrana hodnot spočívá v nesnižování stávající úrovně veřejné i ostatní technické infrastruktury a zajištění jejího dalšího rozvoje.

Jsou navrženy plochy pro zajištění technické infrastruktury. Limitem pro výstavbu v nových plochách jsou ochranná pásma veškerých stávajících a nově vybudovaných inženýrských sítí a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy (vodovod, kanalizace, elektřina...).

Civilizační hodnoty území:

- dobrá dopravní dostupnost celého řešeného území: silnice III. třídy, sítě místních komunikací, železnice, turistické a cyklistické trasy;
- plochy a koridory technické infrastruktury: elektrické vedení včetně trafostanic, vodovodní systém (vodní zdroje, vodojemy, čerpací stanice, vodovodní řady), kanalizační síť (kanalizace dešťová, splašková, jednotná, ČOV), radiokomunikační vedení a zařízení, plynovod, produktovod;
- občanská vybavenost: sportovní areál, kulturní dům, hostinec, mateřská škola, knihovna, obecní úřad a komerční občanská vybavenost – obchody s potravinami, pekárna a cukrárna.

ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny je zpracována zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona. Je zde uveden výčet činností přípustných v nezastavěném území, a to zejména z důvodu umožnění umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, dopravní a technickou infrastrukturu, snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Dále je rozšířen výčet nežádoucích činností o realizaci trvalého oplocování, které by vedlo ke zhoršení prostupnosti území, umístování přívěsů a maringotek, větrných a fotovoltaických elektráren, jakožto nevhodných záměrů v území.

Plochy nezastavěného území

V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Územní plán stanovuje podmínky využití území pro plochy v nezastavěném území, zejména s ohledem na umístování staveb v krajině. Při umístování staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území je nutné (kromě posouzení souladu s § 18) i posouzení umístění záměru s charakterem daného území. U ploch nezastavěného území (včetně ÚSES) byly prověřeny stanovené podmínky pro využití uvedených ploch s ohledem na ustanovení § 18, zejména odst. 5 stavebního zákona ve znění po novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. Jsou stanoveny tak, aby bylo jednoznačně zřejmé, jaké záměry je možno v krajině povolovat.

U ploch nezastavěného území je umožněna realizace ÚSES, zalesňování, zřizování vodních ploch, zřizování dopravní a technické infrastruktury, opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti území.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné stavby a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tím jsou myšlena zejména hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přesto že jsou v území umožněny cyklistické a pěší komunikace, na které mají zpravidla ekologická a informační zařízení vazbu, nebyla shledána potřeba realizovat tyto stavby a zařízení právě v nezastavěném území. Naopak přípustné jsou odpočívky definované jako lavičky se zastřešeným stolem pro turisty. V územním plánu není umožněno

na plochách nezastavěného území realizovat nové stavby pro rekreaci ani další nežádoucí, různě pojmenované objekty skladů, dílen, včelínů apod., které však ve skutečnosti později funkci rekreace jednoznačně plní. Z toho důvodu jsou přípustné, popř. podmíněně přípustné stavby a zařízení jasně definované ve výrokové části územního plánu. Jedná se zejména o lehké přístřešky, seníky, sklady krmiva u rybníků nebo včelíny, u kterých je stanovena např. půdorysná velikost, výška, konstrukce nebo způsob využití. Pro všechny tyto stavby platí, že budou v souladu s hlavním využitím a nebude se jednat o pobytové místnosti. Podmínka umístění skladů krmiva u rybníků, je vázána na prokázání potřeby této stavby, neboť se nejedná o stavby nezbytně nutné pro samostatnou existenci vodní plochy. Musí se jednat o odůvodněné případy, pokud kapacita, poloha, velikost vodní plochy a způsob provozu rybníka toto zázemí vyžaduje. Z těchto důvodů musí být stavby skladů krmiva posouzeny v navazujícím řízení, které konkrétní záměr podpoří či jej zamítne.

Nepřípustné je oplocování vyjma přípustných využití – oplocenky, jejichž primárním úkolem je dočasná ochrana, jednoduchá konstrukce, příp. mobilita. Pevné oplocování je nepřípustné zejména z důvodu omezení prostupnosti krajiny a z důvodu ochrany krajiny proti nežádoucímu vzniku zahrádek a oplocených rekreačních pozemků.

Odstavení karavanů, maringotek, obytných přívěsů a mobilních domů je nepřípustné zejména z důvodu ochrany krajiny před nevhodným umístováním staveb a zařízení, které jsou zpravidla využívány pro rekreaci. Výstavba objektů (pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci) v nezastavěném území je v souladu s § 18 nepřípustná.

V nezastavěném území je nepřípustné umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, které nejsou povoleny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. S ohledem na novelu stavebního zákona (§ 18 odst. 5) je možné územně plánovací dokumentací výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Případné požadavky na stavby a zařízení spojené s rekreací, cestovním ruchem, bydlením, občanským vybavením, výrobou a skladováním apod., je možné realizovat na příslušných plochách v urbanizovaném území, avšak v souladu s jednotlivými navrženými podmínkami pro jejich využití.

U všech ploch nezastavěného území jsou nepřípustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí, s výjimkou staveb souvisejících s plánovanou stavbou dálnice D3.

Plochy vodní a vodohospodářské

Nachází se jak v krajině urbanizované, tak i v krajině neurbanizované, tj. v celém řešeném území. V souladu s § 13 jsou v územním plánu do ploch vodních a vodohospodářských zahrnuty převážně pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další pozemky pro převažující hospodářské využití. Dále jsou umožněna doplňková související zařízení k vodním plochám (jako např. stavidla a hráze a mola) a dopravní a technická infrastruktura.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Vodní plochy jsou v řešeném území respektovány a chráněny před negativními důsledky civilizačních procesů. Vodní plochy jsou územním plánem stabilizovány a jejich případná realizace je umožněna na plochách lesních, zemědělských a smíšených nezastavěného území. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků. Nepřípustné je na těchto plochách zejména umístování karavanů maringotek a podobně, stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů, oplocování - odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy lesní

Ve správním území obce Včelná se nachází rozsáhlé lesní celky. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Slouží pro udržení ekologické rovnováhy v krajině, hospodářskou produkci dřeva a jiné účely. Může se jednat o pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a lesní cesty, pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny atd. Podmínky pro využití ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

Na lesních plochách není umožněno realizovat nové stavby pro rekreaci z důvodů ochrany proti vzniku nežádoucích rekreačních objektů.

Z důvodu ochrany území jsou umožněna opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace vodních ploch, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území. Zřizování dopravní a technické infrastruktury je omezeno na nezbytně nutnou míru, nejčastěji se jedná o zařízení spojené s provozem při hospodaření v lese, při těžbě dřeva a dalšími činnostmi

zabezpečujícími plnění funkce lesa. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy zemědělské

Je to část půdy, na které dochází k výkonu zemědělské činnosti. Tvoří je pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, zahrady, louky a pastviny. Jedná se o plochy sloužící pro zemědělskou produkci a drobné zahrádkářské aktivity. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou v řešeném území zastoupeny orné půdy, trvalé travní porosty a zahrady.

Z podmínek pro tyto plochy vyplývá, že hlavním využitím je hospodaření na zemědělském půdním fondu, to znamená zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat. Pro zabezpečení této činnosti jsou přípustné přímo související stavby a zařízení (např. seníky, lehké přístřešky pro chovaná zvířata, včelíny, oplocenky pastvin, silážní jámy, polní hnojiště, kompostování, apod.). Dále je umožněna dopravní a technická infrastruktura, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch zemědělských. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž zejména louky, sady a pastviny, ale i zahrady jsou často útočištěm pestré škály významných organismů. Zorání takových ploch by mohlo ohrozit i populace významných nebo zvláště chráněných druhů. Z těchto důvodů je zornění zemědělské půdy nutné posoudit v navazujícím řízení, které konkrétní lokalitu posoudí, a buď záměr podpoří či jej zamítne. Případné zalesňování je vhodné v návaznosti na stávající lesní plochy nebo na plochách, kde zalesněním dojde k ucelení lesní plochy. Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Plochy smíšené nezastavěného území

Vymezené jsou jednak na základě katastrálních map jako plochy ostatní, dále se jedná o plochy kombinující travní porosty s keřovým a stromovým patrem. Jedná se o plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, remízy. Dále plochy rozptýlené krajině zeleně mimo zastavěné území, plochy nelesních pozemků doplňující krajinný rámec. Přispívají ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území, k retenční schopnosti území a příznivě kultivují krajinu. Dále jsou povolovány vybrané stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou činnost, pro myslivost a ochranu přírody. Stejně jako u ostatních ploch nezastavěného území je povolováno zalesňování, zřizování vodních ploch, opatření pro udržení vody v krajině a protipovodňová a protierozní opatření. Je přípustná dopravní a technická infrastruktura, tím je myšlena většinou realizace místních a účelových komunikací a úpravy parametrů silnic II. a III. třídy. Podmíněně přípustné jsou sklady krmiva u rybníků, podmínka je uvedena výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**. Změna kultury na ornou půdu je umožněna pouze za splnění podmínek, že se nebude jednat o pozemky v záplavovém území a dále za podmínky ochrany ekologicko-stabilizačních funkcí ploch smíšených nezastavěného území. V záplavovém území hrozí odplavování půdy a rovněž dané plochy jsou často útočištěm pro řadu druhů v krajině. Jejich zornění by vedlo k značnému ochuzení biodiverzity, včetně druhů chráněných a ohrožených.

Ve volné krajině je samozřejmě umožněna výsadba zeleně a realizace ÚSES, jakožto překryvné funkce.

Odůvodnění nežádoucích záměrů je uvedeno výše v odstavci **Plochy nezastavěného území**.

Územní systém ekologické stability

Hlavními cíli podmínek pro prvky ÚSES je zabezpečení nerušeného vývoje přirozeného genofondu krajiny v rámci jejího přirozeného prostorového členění a vytvoření optimálního základu ekologicky stabilních ploch v krajině z hlediska zabezpečení jejich maximálního kladného působení na okolní, méně stabilní části. Ekologicky stabilními plochami jsou lesy, louky, pastviny, trvalá zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a plochy a jejich doprovodné břehové porosty, mokřady a chráněná území. Souborně lze tato společenstva označit za kostru ekologické stability. Pro většinu území platí, že kostra ekologické stability není schopna v krajině zajistit požadované funkce. Z toho důvodu je nutné vymezit stabilní a fungující ÚSES. Podle významu se prvky ÚSES v řešeném území dělí na nadregionální, regionální a lokální (místní). Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory a interakční prvky.

ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území je dle způsobu využití členěno na zastavěné, zastavitelné a nezastavěné. Navrhované rozvojové území je dále děleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou graficky vymezeny ve výkresové části, je přiřazen jejich způsob a stanoveny podmínky využití. Podmínkami pro využití se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat hodnoty, zachovat kvalitu a ráz okolního prostředí při respektování zásad pro novou zástavbu. Podmínky využití pro výstavbu by měly:

- zajistit, aby změny ve využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou, např. začlenění nových staveb do proluk;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;

Územní plán definuje toto možné využití ploch:

Hlavní využití určuje převažující účel využití, jeho charakter a míru zátěže plochy.

Přípustné využití stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.

Podmíněně přípustné využití je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení nepřipustné.

Nepřípustné využití je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s přípustným využitím.

Podmínky stanovené územním plánem:

V zastavěném a zastavitelném území je možno umísťovat stavby a zařízení v souladu s charakteristikou ploch s rozdílným způsobem využití.

Cílem podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je především uchovat jeho hodnoty při respektování zásad pro novou zástavbu:

- zajistit, aby změny využití území včetně nové zástavby vytvořily harmonický celek se stávající zástavbou;
- podpořit a zdůraznit prostorové uspořádání ve vztahu k terénnímu a krajinnému utváření;
- respektovat přiléhající plochy zastavěného území, a to zejména svým výškovým a hmotovým uspořádáním;
- nepřipustit výstavbu objektů na nezastavěných plochách.

Právě z důvodů ochrany hodnot území je návrh ÚP řešen s ohledem na citlivé zakomponování budoucích staveb do současného vesnického prostředí.

Definice použitých pojmů jsou uvedeny v návrhové části kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití... - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Intenzita využití stavebního pozemku

V podmínkách využití je definována intenzita využití stavebních pozemků. K těmto podmínkám bylo přistoupeno především z důvodů ochrany části pozemku pro zeleň a volné pobytové plochy. Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývajících ploch pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb (pozn.: podmínka u stabilizovaných ploch se vztahuje pouze na změny současného stavu, jako jsou přístavby a dostavby, je tedy možné že existující pozemky, které stanovenou intenzitu využití stavebních pozemků nesplňují).

Velikost stavebních pozemků

Jedná se o minimální výměru vymežovaného stavebního pozemku pro hlavní využití. Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.

Velikost stavebních pozemků pro hlavní využití – jedná se o dodržení přibližné velikosti nového pozemku na stavbu hlavního využití (např. rodinného domu) v plochách zastavitelných i zastavěného území. Oddělením pozemků musí vždy zůstat min. 800 m² stabilizovaných ploch. U oddělení pozemku např. pro stavbu komunikace, veřejných prostranství apod. se tato podmínka nepoužije.

Výšková hladina zástavby

Výšková hladina zástavby je určena maximálním možným počtem podlaží staveb na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití území. U ploch výroby a skladování je z důvodu jednoznačnosti uvedena

maximální výška v metrech. Výškové uspořádání území je vymezeno zejména s ohledem na vizuální podmínky. V ÚP je regulována výšková hladina nové zástavby a současně i výška stávajících objektů při stavebních úpravách. K těmto podmínkám bylo přistoupeno z důvodu zachování okolní výškové hladiny výstavby a začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Při umísťování staveb je nutné brát zřetel také na vizuální podmínky, aby změny neovlivňovaly viditelné vnímání v panoramatických dálkových pohledech.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Urbanistická koncepce obsažená v územním plánu vychází z vývoje sídla, z kontinuity jeho dlouhodobého územního plánování a z požadavků, které jsou kladeny na jeho další rozvoj, tzn. mimo jiné jednoznačně vymezit hranice mezi zastavěným resp. zastavitelným a nezastavěným územím s cílem zajištění jeho ochrany před negativními urbanizačními vlivy.

Řešení ÚP Včelná vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Předpoklady k dalšímu rozvoji a návrhu nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, jsou podloženy skutečným zájmem investorů a stavebníků.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. jsou v územním plánu vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení (B)

Bydlení jako důležitá složka zaujímá největší podíl zastavěného území. Zastavěné plochy v řešeném území se využívají hlavně jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

Na základě požadavků zadání byly navrženy plochy pro bydlení (s možností víceúčelového využití), umožňující nárůst počtu obyvatel. Nabídka těchto ploch pro bydlení vychází z optimálních možností, které sídlo pro zástavbu poskytuje. Pro využití těchto ploch musí dojít k dohodě o prodeji pozemku mezi současným vlastníkem a stavebníkem za oboustranně dohodnutých podmínek. Ne vždy se tak v současné době stane, proto musí být nabídka stavebních míst poněkud vyšší, než je skutečná poptávka po stavebních místech a než kolik nových bytů požaduje výše uvedený výpočet potřeby bytů. V územně plánovací dokumentaci je zcela samozřejmě předpokládáno, že na stávajících plochách, které v návrhu zůstávají pro využití k bydlení, budou také postupně opravovány a rekonstruovány obytné objekty, nebo budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové. Koncepce je řešena s ohledem na dochované hodnoty území. Převís nabídky zastavitelných ploch bydlení vyplývá i z nedostatku vhodných proluk v zastavěném území, a to z důvodu hustoty stávající zástavby, popřípadě dopravní nepřístupnosti pozemku či nevhodné konfigurace terénu. Se zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů je nutno počítat i s ohledem na nepříznivý vývoj cen nájmu. Obytná funkce se bude v obci Včelná orientovat především na nízkopodlažní zástavbu, tj. rodinné domy.

V souvislosti s významným rozvojem výstavby dvojdomů o třech bytových jednotkách (trend současné doby) je snahou tento trend zpomalit a výrazně zredukovat jejich výstavbu. Z toho důvodu je výstavba dvojdomů je připuštěna, ale je významně omezena kapacitou bytových jednotek.

B1 – Po veřejném projednání byla plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem využití bydlení (B). Plocha byla zahrnuta do stabilizované plochy z důvodu [charakteru pozemků a jejich vlastnictví](#). [Označení B1 se dále v návrhu ÚP nenachází.](#)

B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9 a VP4 – zastavitelné plochy navazují na zastavěné území jihozápadní části obce Včelná. Plochy jsou převzaty z původní ÚPD a zpřesněny dle současně platné územní studie. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

B10, B11, B13, B14, B16, B17 a VP12 – zastavitelné plochy navazují na zastavěné území západní části obce Včelná. Plochy jsou převzaty z původní ÚPD a zpřesněny dle současně platné územní studie. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je

nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

B15 – v průběhu pořizování byla plocha již zastavěna. Z toho důvodu je číslování plochy 15 vypuštěno.

B19 – zastavitelná plocha v západní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Lokalita je již rozparcelovaná. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B20 – zastavitelná plocha v západní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B22 – zastavitelná plocha v centrální části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

B23 – zastavitelná plocha v severozápadní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Zároveň je plocha vymezena tak, aby v dostatečném prostoru byl zachován solitérní charakter strážního domku. Z tohoto důvodu je od společné hranice pozemků parc. č. 705/8 a 798 vymezen pás plochy veřejného prostranství (VP) v šíři 8,0 m. Lokalita je již rozparcelovaná. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Na základě požadavků obce, v souladu s usnesením č. 4/16/2020 ze dne 15. 6. 2020, byly stanoveny podrobné podmínky prostorového uspořádání.

B24 – Po veřejném projednání byla plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem využití bydlení (B). Plocha byla zahrnuta do stabilizované plochy z důvodu charakteru pozemků a jejich vlastnictví. Označení **B24** se dále v návrhu ÚP nenachází.

B25 – zastavitelná plocha v severozápadní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita je již rozparcelovaná. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B26 – zastavitelná plocha v severozápadní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B27 – zastavitelná plocha v severozápadní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B28 – zastavitelná plocha v severozápadní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B29 – zastavitelná plocha v severozápadní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B30 – zastavitelná plocha v severní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného

nápojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B31 – zastavitelná plocha v severní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného nápojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B33 – zastavitelná plocha v severní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného nápojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Bz35 – zastavitelná plocha ve východní části obce Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území a je navržena z důvodu plánované zahrady soukromého investora. Plocha souvisí se sousední stabilizovanou plochou bydlení. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B36 – zastavitelná plocha v jižní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného nápojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B37 – zastavitelná plocha v severní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného nápojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

B39 – zastavitelná plocha ve východní části obce Včelná – Dlouhé role, navazující na zastavěné území, severně od železniční trati č. 196 (České Budějovice – Summerau), na plochu dále navazuje plocha VP34.

Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného nápojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

V souvislosti s touto plochou byla řešena i dopravní obslužnost plochy přes plochy veřejných prostranství (VP). Návrh ÚP po veřejném projednání byl upraven tak, aby plocha veřejného prostranství (VP), jdoucí podél železniční trati č. 196, umožňovalo přímé propojení do plochy VP34. Pro zachování minimálních šíří veřejného prostoru byla plocha u valu, mezi zahrádkami vymezena 6,5 m šířky od hranice pozemků. Tím došlo k zabránění soukromých pozemků parc. č. 723/508, 723/509 a 723/193. Dále byla plocha vymezena ve stejné šíři (tj. 6,5 m) severně od plochy **B39** z důvodu zachování prostupnosti území.

Plochy občanského vybavení (OV)

V souladu s potřebami obce zahrnuje ÚP jako plochy občanského vybavení stavby pro školství, kulturu, zdravotnictví, sociální péči, služby nevýrobního charakteru, obchod a veřejné stravování, stavby ubytovacích zařízení a stavby pro tělesnou výchovu, stavby pro správu a řízení, stavby pro požární bezpečnost...

Odstavné plochy pro automobily se musí zřizovat v rámci jednotlivých pozemků občanské vybavenosti v kapacitě odpovídající předpokládanému stupni automobilizace. U ploch občanského vybavení, které ÚP stabilizuje, se nepředpokládá změna stávajícího využití, ale zároveň nevyklučuje potřebné změny, doplnění mezi jednotlivými druhy občanského vybavení. Vzhledem k tomu, že je neustálý pohyb v komercializaci občanské vybavenosti a v konkrétní provozní náplni, nejsou v územním plánu rozlišovány plochy veřejné vybavenosti a komerčních zařízení. S rostoucím počtem obyvatel budou narůstat i nároky, a proto je stále třeba hledat další možnosti rozšíření nabídky. ÚP tento trend podporuje.

Na základě požadavků obce, v souladu s usnesením č. 6/19/2020 ze dne 12. 11. 2020 byly upraveny podmínky prostorového uspořádání.

OV18 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území západní části obce Včelná. Plocha je převzata z původní ÚPD a zpřesněny dle současně platné územní studie. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Z urbanistického důvodu je plocha vhodně umístěna do blízkosti centrální části obce.

OV38 – zastavitelná plocha v severozápadní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území, vhodně vyplňuje proluku v zastavěném území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále

i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je byla v původní ÚPD zahrnuta jako bydlení.

Plochy veřejných prostranství (VP)

Veřejnými prostranstvími jsou všechny volné neoplocené plochy v zastavěném území a jsou přístupné každému bez omezení, tedy slouží obecnému užívání.

Nedílnou součástí obce jsou plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně, vymezené pro obsluhu území a pro oddych a setkávání obyvatel. Plochy veřejného prostranství zahrnují zpravidla pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství např.: travnaté ostrůvky, proluky či aleje v zastavěném území sídel, zpevněné a nezpevněné místní komunikace v sídlech, apod. a další související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelé s účelem veřejného prostranství např.: drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.

Koncepce veřejných prostranství v řešeném území zůstane zachována. Pro rozvoj kvality života v obci Včelná je nutné maximálně respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v územích zásadního významu pro ochranu hodnot. Veřejná prostranství jsou chráněna pasivními opatřeními ve formě podmínek pro umísťování staveb a podmínek prostorového uspořádání, které zabraňují nežádoucímu zastavění veřejných prostranství, a které regulují okolní zástavbu.

Ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství je umožněno doplnění vzrostlé zeleně podél komunikací na základě podrobnější dokumentace, se znalostí průběhu inženýrských sítí. Při výsadbě je důležité preferovat, z hlediska zachování hodnot, domácí dřeviny.

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP nově vymezeny jak pro místní komunikace a parkoviště, které jsou navrženy z důvodu obsluhy uvažované výstavby především na lokalitách pro plochy bydlení. Dále pak jsou vyhrazeny pro zeleň přírodního charakteru a pro veřejnou zeleň, která komponuje obraz řešeného území nebo plní funkci zeleně ochranné.

Po veřejném projednání byla některá veřejná prostranství upravena. V souvislosti s plochou **B39** byla řešena i dopravní obslužnost plochy přes plochy veřejných prostranství (VP). Návrh ÚP po veřejném projednání byl upraven tak, aby plocha veřejného prostranství (VP), jdoucí podél železniční trati č. 196, umožňovalo přímé propojení do plochy VP34. Pro zachování minimálních šíří veřejného prostoru byla plocha u valu, mezi zahrádkami vymezena 6,5 m šířky od hranice pozemků. Tím došlo k zabránění soukromých pozemků parc. č. 723/508, 723/509 a 723/193. Dále byla plocha vymezena ve stejné šíři (tj. 6,5 m) severně od plochy B39 z důvodu zachování prostupnosti území.

Dále byla upravena hranice veřejného prostranství u plochy **B23**. Plocha je vymezena tak, aby v dostatečném prostoru byl zachován soliterní charakter strážního domku. Z tohoto důvodu je od společné hranice pozemků parc. č. 705/8 a 798 vymezen pás plochy veřejného prostranství (VP) v šíři 8,0 m.

VP4 – doplňuje prostor pro plochy **B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9**. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Plocha je převzata z původní ÚPD a je odůvodněna výše.

VP12 – doplňuje prostor pro plochy **B10, B11, B13, B14, B16, B17**. Plocha malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území dále je plocha určena k vytvoření příjemného prostředí uvnitř navržené zástavby. Součástí navržené plochy VP je již vybudovaná retenční nádrž. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu. Plocha je převzata z původní ÚPD a je odůvodněna výše.

Výhodou rozšíření veřejného prostranství je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu od místní komunikace. Plocha je převzata z původní ÚPD a je odůvodněna výše.

VP21 – doplňuje prostor pro plochu **B20**. Plochy malého rozsahu sloužící zejména k dopravní obsluze souvisejícího území. Výhodou rozšíření veřejného prostranství je i vytvoření izolačního pásu zeleně, který oddělí zástavbu od místní komunikace. Plochy jsou vhodné i z důvodu umístění technické infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

VP34 – Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných

staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Plocha je určena k vytvoření příjemného parkového prostředí v přímé návaznosti na stávající zástavbu. Dále je plocha navržena z důvodu absence těchto prostor v severní části obce Včelná.

ODŮVODNĚNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA

Na správní území zasahuje OP letiště České Budějovice – (KUZZ, VPIN).

V souladu s dokumentací AZÚR je navržena plocha pro:

D1/6 – Dálnice D3 v úseku Borek – Nové Hodějovice – Dolní Třebonín. Koridor je zúžen cca na plochu, která je převzata z dokumentace pro územní rozhodnutí a tak, aby na hranici správního území byla zajištěna návaznost na koridor pro dálnici D3 vymezený ve změně č. 3 ÚPO Plav a řešený v rozpracované změně č. 5 ÚPnSÚ Roudné.

D26/1 – Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II. třídy II/603), vč. návrhu křižovatky (**DI32**). Plocha pro křižovatku je zpracována dle projektové dokumentace ke stavebnímu povolení.

Na Jižní tangentu České Budějovice je zpracována projektová dokumentace ke stavebnímu povolení a v prosinci 2018 byla podána žádost o vydání stavebních povolení. Územní plán respektuje **plochy dopravní infrastruktury – DI**, zajišťující průchod základního dopravního systému řešeným územím a jeho propojení.

Silnice III/00354 (České Budějovice – Rožnov) a **silnice III/14325** (Včelná – Boršov nad Vltavou) jsou územně stabilizovány. V okolí průtahu silnic III. třídy obcí doporučujeme doplnit alespoň jednostranným chodníkem. Pro stavby pro bydlení budou splněny hlukové a hygienické limity.

Stávající systém místních a účelových komunikací bude i nadále využíván. Vznik nových komunikací je přípustný i v plochách nezastavěného území. Vybudování odpovídajících komunikací a rozšíření veřejného prostranství dle předepsaných parametrů musí předcházet realizaci zástavby v rozvojových plochách – v rozvojových plochách musí být umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

V navrhovaných plochách musí mít budované objekty svoji parkovací a garážovací potřebu pokrytu na vlastním pozemku. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby. U nově navrhovaných objektů podnikatelského charakteru je nutné, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky. To platí i pro stavbu či přestavbu objektů nabízejících ubytovací služby, a to z důvodů zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.

Cyklostezka České Budějovice Rožnov – Včelná – Boršov nad Vltavou

Protože Správní území obce Včelná je tak zastavěno, že samostatné vedení cyklostezky v příslušných parametrech je na správním území obce Včelná nereálné, je v ÚP Včelná tedy navržena cyklostezka vedena na silnicích III. tříd a částečně uvnitř zastavěného území. Cyklostezka navazuje na sousední katastrální území na silnici III/14325 a dále pokračuje po silnici III/00354. Cyklostezka se částečně odklání ze silnice III. třídy a je vedena mezi stávající zástavbou směrem na Rožnov.

Pěší trasy je nutno zachovat. Všechna pěší propojení v sídle a krajině je nutno nadále nechat průchodná, neboť hrají velmi důležitou roli v propojení jednotlivých částí sídla a zároveň zajišťují bezpečnost chodců. Současný systém turistických a cykloturistických tras zůstane zachován a bude dále postupně rozvíjen. V zájmu rozvoje turistiky a cestovního ruchu lze v rámci přípustných způsobů využití stávajících i zastavitelných ploch rozšířit doplňková zařízení (odpočívadla, informační tabule, apod.).

- **Žlutá turistická trasa:** Boršov nad Vltavou (železniční stanice) - Na Plavickém potoce

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Dle AZÚR je převzata trasa **D3/6** IV. tranzitní železniční koridor v úseku České Budějovice – Horní Dvořiště. Trasa je vedena v tunelu, nedochází zde tedy k rozporu s vedením biokoridoru ani k rozporu s vyznačeným biocentrem. Vzhledem k terénu není jiné vedení nežli v tunelovém úseku možné. Dopravní koridor navazuje na sousední k.ú. Roudné, ale není zajištěna návaznost na sousední k.ú. Plav. Železniční koridor dále navazuje na k.ú. Kamenný Újezd, kde byl koridor zpřesněn změnou č.1 ÚPO Kamenný Újezd. Z důvodů aktuálnosti ÚPD okolních obcí (Kamenný Újezd a Včelná) musí být dohodnuta úprava návaznosti v sousedním správním území – k.ú. Plav.

Řešeným územím prochází jednokolejná regionální železniční trať č. 196 České Budějovice – Summerau. Železniční trať č. 196 je územním plánem považována za územně stabilizovanou, z toho důvodu zůstává koncepce neměnná.

ZATÍŽENÍ ÚZEMÍ HLUKEM

Ve výpočtu je použito hodnot dopravního zatížení z celostátního sčítání dopravy přepočtených k roku 2030 za použití růstových koeficientů ŘSD ČR.

Hluk ze silniční dopravy

Číslo	Úsek	Isofona LAEQ [m]	
		Pohltivý terén [dB]	
		50	60
III/00354	České Budějovice – Kamenný újezd (70 km/h) – extravilán	83	21
	České Budějovice – Kamenný újezd (50 km/h) – extravilán	55,5	13
	České Budějovice – Kamenný újezd – intravilán	59,5	13,5
III/14325	Včelná – Boršov nad Vltavou – intravilán	59,5	13,5

Hluk ze železniční dopravy

Číslo	Úsek	Isofona Laeq (m)	
		Pohltivý terén (dB)	
		50	60
196	Tražový úsek č. 196 Kamenný Újezd u Českých Budějovic zastávka- Včelná	41,5	9,5

U lokalit, které zasahují do OP silnice III. třídy a ochranného pásma dráhy je možnost zasažení nepříznivými vlivy z dopravy, především hlukem. Výstavbu nových obytných objektů je třeba situovat mimo ochranné pásmo silnic z důvodu možnosti působení negativních vlivů způsobených dopravním provozem. V chráněném venkovním prostoru, venkovním prostoru staveb a vnitřních prostorách staveb při silnici III. třídy a železnici je nutné dodržovat nejvýše přípustné hodnoty hluku. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice. V případě nedodržení hlukových limitů budou případná protihluková opatření vybudována na náklady investorů této zástavby, a to mimo pozemky silnice a železnice.

U lokalit navržených podél vlakového nádraží a železniční tratě bude v rámci schvalovacího řízení konkrétních staveb doložen vliv hluku z železniční dopravy na navrhovanou bytovou výstavbu.

ODŮVODNĚNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Význam území pro vodní hospodářství

Z hlediska ochrany vodohospodářských zájmů nevyplývá pro obec Včelná žádná mimořádná opatření, která by limitovala nebo ovlivňovala předpokládaný rozvoj. V rámci ochrany vod se nepovolují žádné nové zdroje znečištění povrchových a podzemních vod.

Přes celé správní území obce Včelná zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje Vidov, které je respektováno.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Celé správní území patří do povodí řeky Vltavy (ČHP 1-06-01-2160, 1-06-01-2140) a povodí řeky Malše (ČHP 1-06-02-0770). Vltava a Malše mají na správním území Včelná vyhlášené záplavové území a území zvláštní pod vodním dílem Lipno a vodním dílem Římov.

Stávající vodní plochy a doprovodnou zeleň je nutné zachovat. I nadále je potřeba provádět údržbu vegetace zejména v okolí vodních toků. Dále se doporučují vhodná krajinná revitalizační opatření ke zvýšení zachytu vody v krajině, zlepšení erozní odolnosti a zamezení odnosu půdy. Pro stávající vodní plochy se navrhuje jejich revitalizace.

Na zemědělských a lesních pozemcích lze zřizovat vodní plochy.

Zásobování pitnou vodou

Obec Včelná je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je Vodárenská soustava Jižní Čechy. Spotřebiště je zásobováno z VDJ Včelná – Benzina na jižním okraji obce jako jedno tlakové pásmo, z toho nejvýše položená část je dále zásobována z AT stanice. Východně od obce se nachází VDJ Včelná, hlavní vodojem Vodárenské soustavy Jižní Čechy. Z tohoto vodojemu jsou vedeny přes zájmové území řady vodárenské soustavy (směr Litvínovická šachta, s odbočkou pro Poříčí a Boršov) a výtlačný řad do VDJ Včelná – Benzina. Dále je z tohoto vodojemu zásobována lokalita zástavby Dlouhé role (směr České Budějovice) jako dolní tlakové pásmo. Na vodovod je napojena celá zástavba.

Výše popsané zásobování obce Včelná pitnou je vyhovující. Nové vodovodní řady jsou navrhovány převážně v rámci nové zástavby (zastavitelných ploch) a k doposud nenapojeným objektům budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zdroje požární vody

V ÚP je zachována stávající koncepce zásobování požární vodou. Zdroj požární vody v řešeném území bude zajištěn vodovodem pro veřejnou potřebu a místními vodními plochami.

Zdroje znečištění, odkanalizování a čištění odpadních vod

Koncepce odkanalizování vychází z využití stávající kanalizační sítě. Obec Včelná má vybudovanou převážně gravitační jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu na téměř celém území sídla. Lokálně jsou splaškové vody přečerpávány. Takto svedené odpadní vody jsou odváděny na kanalizační síť města České Budějovice. Hlavními odpadními vodami sídla jsou splaškové vody z domácností a občanské vybavenosti. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídá obvyklým hodnotám a není ovlivňováno jinými specifickými komponenty.

Odkanalizování obce je vyhovující, s ohledem na stáří dnešní kanalizace a použité trubní materiály bude probíhat postupná rekonstrukce stávající kanalizační sítě.

Odkanalizování splaškových vod z nově připojovaných lokalit bude řešeno oddílnou splaškovou kanalizací. Případné nové trasy místního veřejného vodovodu a kanalizace budou navrhovány a vedeny na obecním pozemku ve veřejných prostorech komunikací.

Navržený koridor technické infrastruktury – kanalizace **K1**, je navržen z důvodu napojení kanalizace sousedního katastrálního území Boršov nad Vltavou na ČOV České Budějovice - **V44** (záměr vymezený AZÚR).

Odpadní vody z ostatních nemovitostí nenapojených na kanalizaci v jednotlivých částech řešeného území jsou zachycovány do bezodtokových jímek nebo jsou předčišťovány v septicích s odtokem do recipientu nebo podmoku. Složení a koncentrace odpadních vod odpovídají obvyklým hodnotám a nejsou ovlivňovány jinými specifickými komponenty. Soustředěná zemědělská výroba se v zájmovém území nenachází.

Maximální počet nových domů v jedné lokalitě řešených s individuálním čištěním jsou čtyři rodinné domy. Větší počet je vázán na výstavbu ČOV. Okolo čistíren bude vyhlášeno pásmo ochrany prostředí.

Dešťové vody budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály. V rámci retence jsou v obci Včelná realizovány dešťové zdrže. Jednotná kanalizace bude využívána pouze v minimální možné míře. Důvodem je již nenapojovat dešťové vody do stávající jednotné kanalizace a tím i ČOV. Odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s §5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací na území Jihočeského kraje.

Zásobování elektrickou energií

Distributorem elektřiny v řešeném území je E. ON a.s., která je také provozovatelem distribuční sítě ZVN, VVN, VN, NN a distribučních trafostanic VN/NN.

Řešeným územím prochází vzdušná i podzemní vedení VN 22 kV.

Systém energetiky v současné době vyhovuje stávající spotřebě a požadavkům odběratelů. V řešeném území je v provozu 10 trafostanic zásobujících el. energií zastavěné území. Tato zařízení jsou v dobrém stavu a vyhovují současným požadavkům. Technicky dožitá TS jsou průběžně rekonstruovány. Stávající trafostanice mají většinou dostatečnou rezervu výkonu i pro napojení nové výstavby v jejich blízkosti. V případě potřeby bude provedeno jejich posílení.

Stávající kmenové linky jsou v dobrém technickém stavu a mají rezervu výkonu. Stávající sekundární síť vyhovuje pro dnešní zatížení a v návaznosti na novou výstavbu se bude postupně přizpůsobovat, zejména ve vybraných úsecích nové výstavby kabelizovat do země. Dimenzování této sítě se provede s ohledem na druh topného média. Eventuální přeložky el. vedení budou řešeny dle zákona č. 458/2000 a směrnici E-ON - viz ochranná pásma.

Zásobování plynem a teplem

Zemní plyn - ve Včelné je plynovodní síť vybudována téměř po celém území stávající zástavby. Na plynovod jsou připojeny i podnikatelské a průmyslové podniky v celém řešeném území.

V řešeném území Včelné prochází kromě středotlaké zásobovací sítě i stávající vysokotlaký plynovod České Budějovice – Český Krumlov o dimenzi DN250. Jediné odbočení z tohoto vysokotlaku na území Včelné je DN100 - přípojka pro regulační stanici "Benzina". Stávající propojení zásobovacích sítí mezi obcemi Včelná a Boršov zůstane zachováno.

Místní síť plynovodů je v provedení středotlakém. V rámci řešení územního plánu Včelná jsou řešeny i návaznosti na přiléhající zástavbu a inženýrské sítě v okolních katastrech (město České Budějovice - Rožnov, Boršov nad Vltavou a Plav).

Nové koridory pro plynovod ÚP nevymezuje.

Ochranná a bezpečnostní pásma - velikosti bezpečnostních pásem VTL potrubí vymezuje zákon č.222/1994 Sb. Pro potrubí DN100 je na obě strany potrubí 15m. Pro potrubí DN250 je na obě strany potrubí 20m. Ochranné pásmo VTL slouží k zajištění ochrany vlastního potrubí a je podstatně menší než pásmo bezpečnostní. Ochranné pásmo pro potrubí DN100 je na obě strany potrubí 4m. Pro potrubí DN250 je na obě strany potrubí 8m.

V prostoru hlavní trasy vysokotlakého plynovodu České Budějovice – Český Krumlov DN250 bude ponechán volný zelený pruh o šířce 6 m - mezi vozovkou a chodníkem.

Stavební činnost a úpravy terénu v ochranných pásmech je možno provádět pouze s předchozím písemným souhlasem provozovatele, který za provoz zařízení odpovídá.

Regulační stanice - v současné době slouží pro zásobování plynem v obci Včelná dvě regulační stanice a jedna samostatná v uzavřeném areálu SIGMA.

Tepelné zdroje - nová zástavba bude vybavena individuálními zdroji tepla. Je počítáno s využitím plynu pro vytápění i pro přípravu TUV a pokrmů. Je předpokládána plynofikace nové zástavby. Tepelné zdroje budou v individuálním provedení.

Odůvodnění - stávající ochranná a bezpečnostní pásma vedení plynu budou respektována. Obec umožní vedení případných nových rozvodů plynu po místních komunikacích tak, aby umožnila vlastníkům ekologicky vhodný tepelný zdroj, při jehož spalování nedochází k neznečišťování ovzduší. Výběr zdroje energie nelze územním plánem předepsat. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší. V území lze využít alternativní zdroje energie formou využití biomasy, tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

Telekomunikace a radiokomunikace

Řešené území je stabilizováno, nejsou nároky na nové telekomunikační plochy. Je nutné respektovat stávající trasy telekomunikačních kabelů a jejich ochranná pásma. Hlavní trasy telefonních kabelů jsou většinou vedeny podél komunikací (v chodnících a zelených pásích). Stávající trasy jsou respektovány. Nové rozvody budou stanoveny na základě konkrétních požadavků v následných dokumentacích. Veškeré záměry, které by se mohly kabelů dotknout, je nutné se správou kabelů projednat. Rovněž radiokomunikace jsou stabilizované. Rozvoj telekomunikačního provozu v území bude zajišťován rozšiřováním pevné komunikační sítě, spolu s využitím nabídek operátorů mobilní sítě. V případě rozvoje mobilních operátorů lze využít společný objekt.

ODŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
D1	D26/1	Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II. třídy II/603). Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
	DI32	Plocha pro realizaci křižovatky na dálničním přivaděči. Plocha nadmístního významu neřešená AZÚR, neboť nadřazená dokumentace neřeší tvar křižovatek a ani nevymezují konkrétní plochy pro jejich umístění.

D2	D3/6	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor České Budějovice – Horní Dvořiště, jedná se o tunelový úsek. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).
D3	D1/6	Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic. Trasa je dána nadřazenou dokumentací (AZÚR).

Technická infrastruktura

KÓD	ÚČEL A ODŮVODNĚNÍ
K1	Návrh koridoru pro kanalizaci - napojení na kanalizaci Boršov nad Vltavou v severozápadní části sídla Včelná. Návrh koridoru pro kanalizaci – bez zabezpečení ploch pro výstavbu nových kanalizačních řadů by nebylo možné zabezpečit požadované vybudování kanalizačního řadu, stavba veřejného technického vybavení území podporující jeho rozvoj. Vymezený koridor zajišťuje návaznost na sousední katastrální území. Koridor je napojen na sběrnou kanalizaci vedoucí na centrální ČOV České Budějovice - V44 , vymezenou dle AZÚR.

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešené zákonem č. 185/2001 „o odpadech“ a příslušnou prováděcí vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, využívání a odstraňování komunálních odpadů, včetně systémů nakládání se stavebním odpadem.

V řešeném území se nenacházejí žádné lokality nepovoleného skládkování.

Komunální odpad bude nadále tříděn a v maximální míře využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou zajišťovány svozem na řízenou skládku. Tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zpracování dle zákona o odpadech. Zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu (kontejnery pro tříděný odpad) jsou přípustná v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická (příp. veřejná) infrastruktura.

V obci Včelná není zrealizován sběrný dvůr tříděného odpadu a pro odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu. Pripouští se možnost umísťování sběrných dvorů v plochách výroby a skladování, občanské vybavenosti.

Řešení je v souladu s plánem odpadového hospodářství Jihočeského kraje.

CIVILNÍ OCHRANA

Návrh ÚP je zpracován dle požadavků civilní ochrany v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění.

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Jihočeského kraje.

Návrh ploch pro požadované potřeby:

- **zájmové území Ministerstva obrany – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území**

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutné respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat tyto podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (vč. rekonstrukce přestavby) výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořící dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení

- výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, v blízkosti vodního díla

V území řešeném územním plánem Včelná je potenciálně ohrožené z průlomové vlny vzniklou zvláštní povodní pod vodním dílem způsobenou poruchou či havárií (protržení hráze) z vodního díla Lipno a vodního díla Římov. Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle § 69 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon). Ochrana tohoto území je řešena v souladu s metodickým pokynem odboru ochrany vod MŽP pro zpracování plánů ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní č. 14 z roku 2015.

- zóny havarijního plánování

Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

Podle analýzy možného vzniku mimořádné události, která je součástí Havarijního plánu kraje, žádná firma svou produkcí a skladováním nebezpečných látek neohrožuje území řešené tímto územním plánem.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje příslušný obecní úřad pouze při vyhlášení válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných podzemních, suterénních a jiných částech obytných domů, v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty. Je možné počítat s využitím ochranných prostorů jednoduchého typu v budovách, které mají nejmenší doběhovou vzdálenost od místa ohrožení. V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje obecní úřad ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. V případě krizového stavu bude materiál civilní ochrany a humanitární pomoci uskladněn a vydáván na obecním úřadě. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci obce, případně blízkého okolí. Skladování prostředků individuální ochrany pro zabezpečované skupiny osob ve školských a zdravotnických zařízeních bude prozatímně řešeno v centrálních skladech mimo území obcí a měst.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelných ploch obce

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace

Jako místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel je možno využít např. zařízení umývareň, sprch, čistíren, garáží větších firem, napojených na kanalizaci a vodovod. Pro dekontaminační plochy v podstatě postačí zpevněná, nejlépe betonová plocha s odpadem a improvizovanou nájezdni rampou, která bude mít z jedné strany příjezd a z druhé strany odjezd s přívodem vody nebo páry.

Záhraboviště není v katastru obce vymezeno, nakažená zvířata budou likvidována v místě nákazy a odvezena do míst určených příslušným pracovníkem veterinární správy a hygieny.

- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území je možno využít ochranných vlastností budov - staveb, které bude nutno upravit proti proniknutí kontaminantů (uzavření a utěsnění otvorů, oken a dveří, větracích zařízení) a dočasně ukryvané osoby chránit improvizovaným způsobem (ochrana dýchacích cest, očí a povrchu těla).

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

- **zajištění varování a vyznění o vzniklém ohrožení**

- zásobování požární vodou

RADONOVÁ PROBLEMATIKA

Obecně nutno respektovat ustanovení zákona o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího zařízení (atomový zákon).

A detailed topographic map of the region around Boršov nad Vltavou. The map features a network of roads, including major routes like 526 and 528, and several rivers such as the Vltava and Otava. Numerous small settlements and hamlets are labeled, including Zahradka, Střelice, Vrábce, and Boršov nad Vltavou itself. The terrain is depicted with contour lines and color shading indicating elevation. A blue arrow points north at the top center, and another blue arrow points east on the right side. Various symbols, including red dots and green circles, mark specific locations of interest.

Převažující kategorie radonového rizika z geologického podloží

 nízká

 přechodná (nehomogenní kvartérní sedimenty)

Plochy měření radonového rizika z geologického podloží podle radonové databáze ČGÚ a Asociace Radonové Riziko:

 nízke riziko

 etf ední riziko Springer

 tektonika (zvýšené radonové riziko)

 kontury geologických jednotek (čísla uvnitř jednotek odpovídají litologickému typu)

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OCHRANNÉ PÁSMO SILNICE A DRÁHY

Ochranné pásmo dráhy je 60 m na obě strany od osy krajní koleje v nezastavěném území. Jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu je možná pouze se souhlasem Drážního úřadu a splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Včelná zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydán příslušným orgánem státní správy lesů (magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavba rodinných domů musí být nejméně 30 m od kraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být minimálně 7 m od lesa, aby byl zajištěn průjezd lesnické a hasičské techniky. Tato podmínka se nevztahuje na stávající domy a stavební pozemky, z důvodu, že se jedná o již realizované stavby, které tyto podmínky nemohou splnit.

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ

V řešeném území jsou zakresleny hranice záplavy řeky Malše (Q₁₀₀) a hranice zvláštní povodně pod vodním dílem Lipno a vodním dílem Římov.

Veškeré nové stavby v hranici záplavy musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.

OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÉHO VEDENÍ A TRAFOSTANIC

Řešeným územím prochází elektrické vedení VN 22 kV. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 1. vodiče bez izolace – 7 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 2. vodiče s izolací základní – 2 m.

U napětí od 1kV do 35kV, včetně 3. závěsné kabel. vedení – 1 m.

Ochranné pásmo trafostanice činí 7 m od objektu, pro přílišný detail je zakresleno vč. trafostanice.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA PLYNOVODŮ

Řešeným územím prochází trasa vysokotlakého (VTL) a středotlakého (STL) plynovodu, v západní části obce Včelná u ploch výroby a skladování se nacházejí regulační stanice.

Ochranné a bezpečnostní pásmo je vymezeno vodorovnou vzdáleností od půdorysu zařízení (potrubí) na obě strany.

Ochranné pásmo činí:

STL plynovodů a přípojek:

- v zastavěném území obce – 1 m od osy vedení

VTL plynovodů – 4 m od osy vedení

- u technologických objektů – 4 m od osy vedení.

Bezpečnostní pásmo činí:

- do DN 100 – 15 m od osy vedení
- do DN 250 – 20 m od osy vedení
- nad DN 250 – 40 m od osy vedení.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA PRODUKTOVODU

V jižní části k.ú. Včelná prochází katodově chráněná trasa produktovodu ČEPRO, a.s. s jejím ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. o nouzových zásobách ropy, v platném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

V ochranném pásmu i mimo ně je každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit produktovod nebo omezit nebo ohrozit jeho bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození produktovodu.

Pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, udělí provozovatel produktovodu **písemný souhlas** se stavební činností, umístováním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu produktovodu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

Konkrétní záměry výstavby jsou podmíněny zohledněním stanovených omezení v ochranném pásmu:

- Uvnitř ochranného pásma produktovou, které má šířku 300 m po obou stranách od osy potrubí je zakázáno zřizovat zvlášť důležité objekty, vtažné jámy průzkumných a těžebních podniků, odvaly hlušin.

- je zakázáno do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku,
- je zakázáno do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty potrubí,
- je zakázáno do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic,
- je zakázáno do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě,
- je zakázáno do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy,
- je zakázáno do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO AREÁLU SKLADU POHONÝCH HMOT

V západní části řešeného území obce Včelná je umístěn areál skladu PHM ČEPRO, a.s. – Včelná. Jedná se o skladování ve velkoobjemových nádržích. Uložiště tím splňuje charakter **tankoviště**, pro které je stanoveno **bezpečnostní pásmo 250 m**. Toto bezpečnostní pásmo je prostor vymezený od vnějšího okraje půdorysu skladovacích zařízení, v němž se vyskytují hořlavé kapaliny. Současně pro areály skladů zajišťuje příslušný krajský úřad zpracování vnějšího havarijního plán, který se zpracovává pro konkrétní objekt zónu havarijního plánování.

Pro skladovací zařízení ropných produktů je podle zákona č.189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, v platném znění, stanoveno **ochranné pásmo, které je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 150 m** na všechny strany od půdorysu těchto zařízení. V ochranném pásmu i mimo ně je každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit skladovací zařízení nebo omezit nebo ohrozit jeho bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození skladovacího zařízení.

Pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, udělí provozovatel produktovodu **písemný souhlas** se stavební činností, umísťováním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu produktovodu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE

Řešené území zasahuje do ochranných pásem vodního zdroje II. stupně. Vodní zdroje budou chráněny dle zákona 254/20014 Sb. (o vodách).

Ochranné pásmo II. stupně může být tvořeno jedním souvislým nebo více od sebe oddělenými územími v rámci hydrologického povodí nebo hydrologického rajonu. V rozhodnutí o zřízení nebo o změně ochranného pásma vodního zdroje vodoprávní úřad po projednání s dotčenými orgány státní správy stanoví, které činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje nelze v tomto pásmu provést, popřípadě způsob a dobu omezení užívání pozemků a staveb v tomto pásmu ležících.

OCHRANNÁ PÁSMATA VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK

V řešeném území se nacházejí vodovodní řady a kanalizační stoky včetně ochranných pásem.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu. Podle Zákona 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) platí § 23 ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu, a to:

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně - 1,5 m;
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m;
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m;
- u vodovodních řadů nad průměr 1000 mm včetně – 10 m.

NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nachází tato součást národní kulturní památky Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec (česká část), prohlášená nařízením vlády číslo 147/1999 Sb., ze dne 16. června 1999, o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, ve znění pozdějších předpisů:

Číslo rejstříku	Sídlo	Památko	Ulice, nám./umístění
86054/3-1473	Včelná	Strážní domek koněspřežné dráhy	Lesní kolonie č.p. 242

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY

Celé řešené území (správní území obce Včelná) je územím s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení §§ 21 – 24 zákona číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V případě jakékoliv stavební činnosti zasahující do terénu či jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, je nutné postupovat v souladu s těmito zákonnými ustanoveními.

OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÉHO KORIDORU

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutné respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat tyto podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, Odbor ochrany územních zájmů. Jedná se o:

- výstavbu objektů a zřízení tvořící dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů apod.)
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, silniční sítě III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektu vč. silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.
- nové dobývací prostory,
- zřizování vodních děl (např. rybníky),
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařízení apod.,
- stavby vyšší nad 30 m nad terénem,
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR – MO.

OCHRANNÁ PÁSMATA LETIŠTĚ

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodní letiště České Budějovice.

- OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN
- OP vnitřní vodorovné plochy
- OP přechodové plochy
- OP stavby zajišťující letecký provoz

Stanovený prostor za koncem vzletové a přistávací dráhy nebo předpolí, respektive před začátkem vzletové a přistávací dráhy, ve kterém jsou požadována následující opatření:

- omezit vytváření nových překážek
- odstranit nebo označit objekty tak, aby byla zajištěna bezpečnost operací letadel při vzletu a přistání.

V prostoru ochranných pásem s výškovým omezením staveb, konkrétně v ochranných pásmech vzletových a přiblížovacích prostorů, nesmí nové stavby (objekty) přesahovat parametry těchto uvedených a definovaných ochranných pásem s výjimkou, že jsou v zákrytu za stávající stavbou (objektem) resp. terénem ochranná pásma již narušujícím.

OCHRANNÁ PÁSMATA TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nachází optický telekomunikační kabel, radioreléové trasy.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po obou stranách krajního podzemního vedení. Dále na správní území obce zasahuje ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení.

SESUVNÉ ÚZEMÍ

V řešeném území se nachází sesuvné území v jihovýchodní části obce Včelná. Tato oblast je dočasně uklidněná.

PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ

Do řešeného území zasahuje poddolované území.

Název	Signatury	Projevy	Surovina
Kamenný Újezd 2	GF P018138	Haldy + propadliny	Lignit

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází prvky ÚSES nadregionální, regionální úrovně a interakční prvky. Bližší popis je uveden v tabulkové části, umístění zobrazuje grafická část.

PAMÁTNÝ STROM

V řešeném území se nachází:

- **dub letní** včetně ochranného pásma o poloměru 10x průměr kmene ve výšce 1,3 m

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky ze zákona:

- **Plochy vodní a vodohospodářské**

U vodních ploch bude zachován přístupný pruh pozemků v dostatečné šířce od břehové hrany pro potřebu provádění údržby vegetace. Správci vodních ploch mohou při výkonu správy, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s vodní plochou.

- **Plochy lesní**

V řešeném území se nachází významné krajinné prvky registrované:

- **solitérní exemplář dubu letního**

ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Rozbor udržitelného rozvoje území vychází z analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro jednotlivé tematické okruhy a zabývá se vyvážeností vztahu podmínek území pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Ze zpracovaných Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) České Budějovice vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), pro hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a pro soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř) jsou na území řešené ÚP Včelná relativně vyvážené.

Dle hodnocení rozboru udržitelného rozvoje území bylo cílem navrženého územního plánu stabilizovat příznivý rozvoj těchto pilířů. Návrh územního plánu na tyto cíle reaguje a vytváří podmínky pro stabilizaci a příznivý rozvoj těchto pilířů:

Vliv na podmínky pro příznivé životní prostředí

Vlivem návrhu nedojde k výraznému narušení žádné složky životního prostředí, ale naopak jsou tyto složky kladně rozvinuty:

- územní plán je koncipován se snahou o zachování volné krajiny a přírodních hodnot území (absence ekologických zátěží, minimální zátěž z dopravy);
- navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje všechny plochy, které používají zvláštní ochrany - prvky ÚSES včetně interakčních prvků. V nezastavěném území je umožněna výstavba rybníků a zalesňování;
- kulturní a přírodní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány, v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot území jsou stanoveny zásady a podmínky pro ochranu dalších kulturních a přírodních hodnot, které nepoužívají legislativní ochrany a je třeba je chránit,
- podzemní ani povrchové vody nebudou znečišťovány - územní plán podmiňuje další rozvoj rozšířením kanalizační sítě k doposud nenapojeným objektům, výstavbu nové kanalizace v rámci navrhované zástavby;
- v nezastavěném území jsou vymezovány zastavitelné plochy, které rozšiřují zastavěné území přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení. Tento princip je respektován a je uplatněn v celém správním území obce Včelná,
- řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy,
- v územním plánu byly při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zohledněny třídy ochrany zemědělské půdy,
- vliv výrobních aktivit na životní prostředí je minimalizován. Na území obce je zastoupeno několik ploch pro výrobu a skladování, které by mohly svým provozem zatěžovat své okolí. Proto územní plán stanovil pro tyto plochy takové podmínky, kde se nepřipouští veškeré činnosti vyžadující ochranu před

zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití a tím předchází možným negativním vlivům na obytnou zástavbu a životní prostředí.

Vliv na podmínky pro hospodářský rozvoj

S ohledem na ochranu charakteru obce, přírodních hodnot území a dopravní obslužnost do míst pracovních příležitostí, je rozvoj na poli hospodářském uvažován přiměřeně k těmto skutečnostem:

- za prací se bude i nadále dojíždět do krajského města české Budějovice, kde se nabízí největší možnost pracovních příležitostí;
- územní plán umožňuje postupnou modernizaci stávajících výrobních ploch (areálů);
- územní plán zabezpečuje podporu cestovního ruchu, podporuje tím a dalšími opatřeními podmínky pro vytváření pracovních míst v obci;
- další možností pro podnikání v řešeném území je podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území s tím, že budou dodrženy podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití;
- ÚP vymezuje dostatečně atraktivní rozvojové plochy pro bydlení. Navržené řešení mimo hlavní způsob využití pro bydlení připouští také nerušící aktivity s tímto typem bydlení související - vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení apod.
- územní plán předpokládá rozšíření rozvodů vody, kanalizačních řadů, elektrické sítě i plynovodů v rámci navrhované zástavby.

Vliv na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

- návrhem nových ploch pro bydlení dojde k postupné stabilizaci věkového průměru;
- ÚP vytváří podmínky pro rozvoj kvalitního bydlení, které umožňují širší spektrum činností a aktivit, přináší oživení a zpestření struktury sídel;
- modernizaci stávajícího bytového fondu;
- stanovený způsob využití jednotlivých ploch umožňuje realizaci základní občanské vybavenosti (zajištění vyšší občanské vybavenosti bude i nadále uspokojováno v krajském městě České Budějovice);
- jsou respektovány stávající účelové komunikace, které slouží pro bezpečný průchod krajinou (turisté, cyklisté, běžkaři, jízda na koni apod.). Územní plán vytváří předpoklady pro využití turistického potenciálu řešeného území vyplývajícího z přírodního zázemí. Síť pěších i cyklistických tras přímo v řešeném území a v jeho těsné blízkosti vytváří optimální podmínky pro rozvoj aktivit spojených s trávením volného času. Formou vhodně upravených podmínek využití území je dále umožněno pro účely rekreace využít stávajících ploch bydlení.

Celkově lze konstatovat, že územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro zlepšení všech pilířů udržitelného rozvoje s preferencí rozvoje bydlení. Jsou navrženy a stabilizovány plochy pro rozvoj bydlení, podnikání aj., při respektování a dalším rozvoji podmínek pro zdravé životní prostředí.

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Do navrženého řešení byly převzaty všechny plochy bydlení dle předchozí ÚPD a zároveň nebyly přidány nové.

Možnosti stavebního využití proluk v zastavěném území v obytné zástavbě:



Některé větší plochy proluk, které nejsou vyhodnoceny z hlediska možnosti výstavby v prolukách, jsou v ÚP Včelná řešeny jako plochy navržené pro výstavbu. Tento počet stavebních možností je tudíž zahrnutý již přímo ve výčtu navržených ploch.

Závěr: Do zastavěných území ve správním území obce Včelná je možno umístit 13 rodinných domů.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Na základě výsledků při zpracování průzkumů a rozborů ÚP Včelná bylo vyhodnoceno v územním plánu účelné využití zastavěného území a s ohledem na charakter a efektivitu využití zastavěných území a byly vytvořeny podmínky pro nové rozdílné způsoby využití vybraných ploch. ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel a eliminovat tak odchod mladých občanů.

Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení včetně turistického ruchu.

Vymezení zastavitelných ploch je omezeno zásadou návaznosti na stávající zastavěné území s cílem zamezit nežádoucí suburbanizaci území anebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území na volných plochách.

Situování rozvojových lokalit vychází zejména z následujících principů:

- respektování historicky vytvořených urbanistických struktur sídel,
- plošná a prostorová vazba stávajících a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití,
- využití proluk a enkláv v zastavěném území,
- ochrana krajiny,
- poloha rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury,
- vyváženost plošného rozvoje v řešeném území.

ODŮVODNĚNÍ VELIKOSTI NAVRHOVANÝCH PLOCH

		ZÁMĚRY Z PŮVODNÍHO ÚP	ZÁMĚRY NOVÉ	CELKEM
Plochy bydlení v RD	ZASTAVITELNÉ PLOCHY [ha]	14,0	0,0	14,0
	- Z TOHO 20% PRO DI A TI [ha]	2,8	0,0	2,8
	- Z TOHO 20% PRO ZELEŇ [ha]	2,8	0,0	2,8
	- Z TOHO 60% PRO BYDLENÍ [ha]	8,4	0,0	8,4
	POČET RD	105	0	105
	POČET OBYVATEL	210	0	210

Pro vyhodnocení je uvažováno:

- 1 ha vymezené plochy = 60 % pro výstavbu RD + 20 % pro dopravní a technickou infrastrukturu + 20 % pro plochy veřejného prostranství;
- velikost stavební parcely pro 1 RD cca 800 m²;

- 1 objekt pro bydlení = 2,5 obyvatele.

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel

V obci Včelná bylo k 1. 1. 2018 hlášeno k trvalému pobytu 2 026 obyvatel.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že ÚPD v zastavitelném území nabízí výstavbu cca 105 objektů pro bydlení pro cca 210 obyvatel.

Při posuzování je nutné přihlídnout k okolnostem, že ne všechny stavební nabídky budou využity k výstavbě z důvodů majetkoprávních, a že ne všechny nové objekty bydlení budou sloužit k trvalému bydlení. Proto výsledný nárůst trvale bydlících obyvatel obce Včelná je nutné vzhledem k uvedeným skutečnostem redukovat.

Předpokládané redukce a jejich zdůvodnění:

- **Snížení o 20% z důvodu nechtěného soužití** (tj. cca 42 RD pro 84 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného nechtěného soužití obyvatel. Jedná se o skupinu zejména mladších obyvatel, kteří nechtějí bydlet společně s rodiči a dále o skupinu rozvedených manželství. V současné době se tato skupina neustále zvětšuje a lze předpokládat, že počet těchto cenзовných domácností ještě vzroste.

- **Snížení o 20% z důvodu nerealizovatelnosti** (tj. cca 42 RD pro 84 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládané nerealizovatelnosti, zejména technické vybavenosti. Ze zkušeností vyplývá, že řada navržených lokalit pro výstavbu je v návrhovém období nerealizovatelná z důvodu nesouhlasu některých vlastníků, přes jejichž pozemky má být vedena technická infrastruktura nebo dopravní stavba. Velmi často se také stává, že někteří majitelé pozemků mají příliš velké finanční nároky za samotný stavební pozemek, čímž výstavbě v navrhované lokalitě rovněž zabrání. I přes veřejné projednání návrhu ÚP se vždy nepodaří těmto problémům předejít a tyto pozemky do návrhu nezahrnout. Lze však ze zkušenosti odhadnout, že v návrhovém období bude z výše uvedených důvodů podmíněných investic, které budou v předmětném období obtížně realizovatelné z ekonomických nebo z majetkoprávních důvodů.

- **Snížení o 20% z důvodu odpadu bytového fondu** (tj. cca 42 RD pro 84 obyvatel)

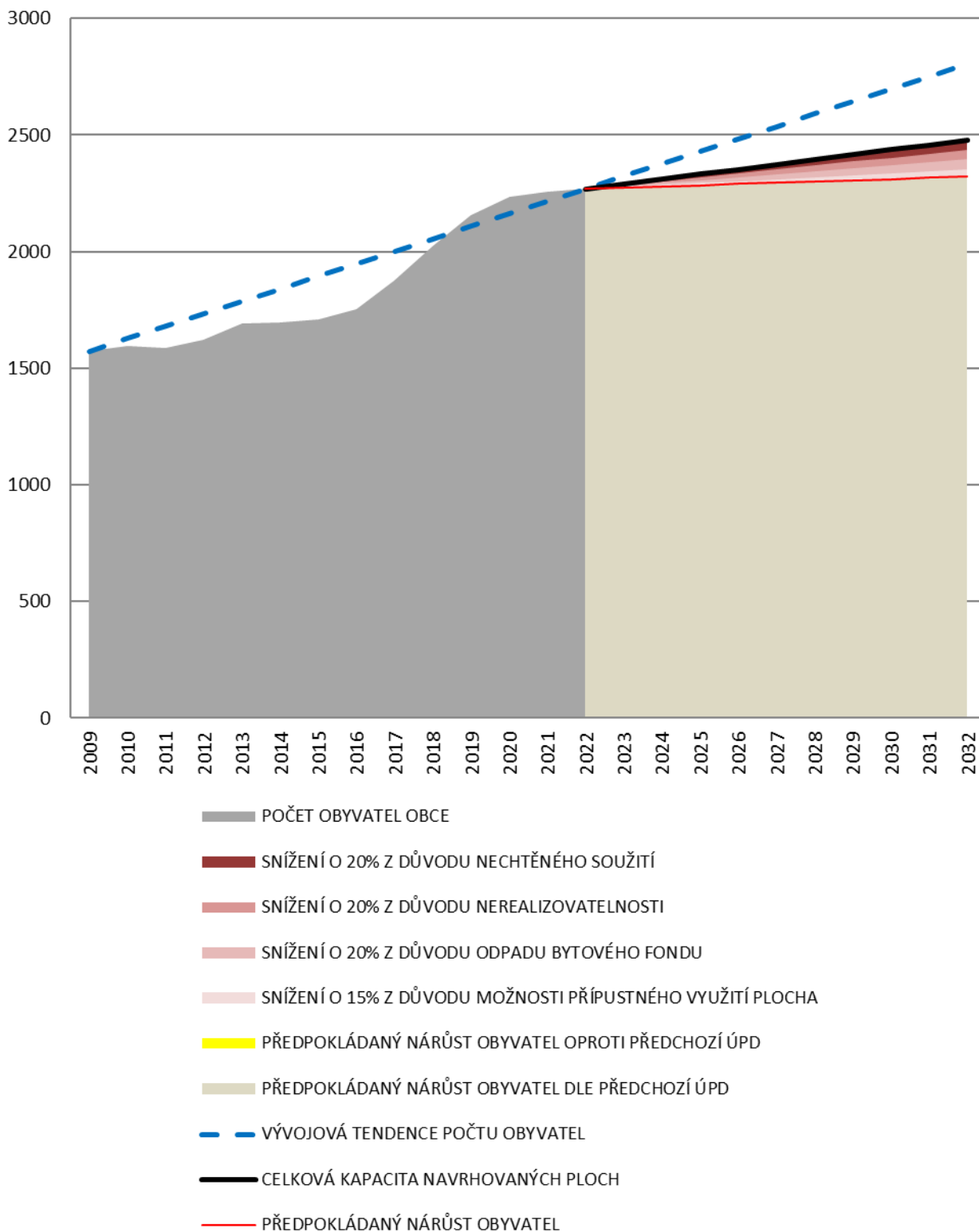
Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 20% z důvodu předpokládaného odpadu bytového fondu. V některých částech obce se nacházejí objekty v horším stavebním stavu, ve kterých lze předpokládat v návrhovém období s rekonstrukcí a modernizací se zmenšením obloženosti bytu. Dále lze předpokládat, že budou postupně upravovány vícegenerační rodinné domy na jednogenerační s požadavkem na zřízení nového bydlení v obci.

- **Snížení o 15% z důvodu možnosti přípustného využití ploch** (tj. cca 32 RD pro 64 obyvatel)

Od celkového předpokládaného počtu obyvatel je odečteno 15% z důvodu přípustného využití ploch bydlení. V návrhu je na těchto plochách mimo hlavního využití připuštěna zejména občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení a malá rekreační a sportovní zařízení.

Po redukci je možný reálný nárůst 53 nových rodinných domů pro cca 106 trvale bydlících obyvatel.

Graf nárůstu obyvatelstva dle demografických údajů a křivka předpokládaného nárůstu



ZDŮVODNĚNÍ:

Řešení ÚP vychází zejména z aktuálního stavu a podmínek v řešeném území a z požadavků na rozvoj obce. Územní plán kromě aktuálních potřeb rozvoje obce řeší i plochy, jejichž realizace bude mít delší časový horizont, pro další dlouhodobější rozvoj obce.

Z grafu stávajícího a předpokládaného rozvoje obyvatelstva je patrné, že navržené plochy jsou dostačující. Do územního plánu byly zapracovány plochy dle předchozího ÚPD a požadavky místních občanů a obce.

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

V ÚP Včelná je vymezena plocha **DI32**, která vymezuje plochu pro křižovatku nadmístního významu, která nebyla řešena v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje včetně jejich aktualizací, z důvodu, že AZÚR neřeší tvar křižovatek ani nevymezují konkrétní plochy pro jejich umístění. Plocha je vymezena v místě křížení s dopravním koridorem D26/1 jako plocha překryvná. Záměr křižovatky dále zasahuje na k.ú. České Budějovice 7 a Boršov nad Vltavou. Návažnost na sousední k.ú. České Budějovice 7 není zajištěna. Z tohoto důvodu je nutné její doplnění na území sousedních obcí.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy určené ÚP k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

Ve správním území obce Včelná jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. V ÚP nebudou v zásadě ovlivněny hydrologické poměry. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy zasahují do těchto zastavitelných ploch:

- B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, DI32, B33, VP34, Bz35, D26/1, OV38, B39

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky - BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.47.12

- 5 klimatický region
- 47 hlavní půdní jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 12 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

- I. Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu (nenachází se ve správním území obce Včelná).
- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B2	Plocha bydlení	0,72	0	0,72	0,72	0	0	0	0	0	0	0,72	0
B3	Plocha bydlení	0,59	0	0,59	0,59	0	0	0	0	0	0	0,59	0
B5	Plocha bydlení	0,43	0	0,43	0,43	0	0	0	0	0	0	0,15	0,28
B6	Plocha bydlení	0,43	0	0,43	0,43	0	0	0	0	0	0	0	0,43
B7	Plocha bydlení	1,21	0	1,21	1,21	0	0	0	0	0	0	1,21	0
B8	Plocha bydlení	1,43	0	1,43	1,43	0	0	0	0	0	0	0	1,43
B9	Plocha bydlení	0,73	0	0,73	0,73	0	0	0	0	0	0	0	0,73
B10	Plocha bydlení	0,37	0	0,37	0	0,37	0	0	0	0	0	0	0,37
B11	Plocha bydlení	0,47	0	0,47	0,23	0	0	0,24	0	0	0	0	0,47
B13	Plocha bydlení	0,12	0	0,12	0,12	0	0	0	0	0	0	0	0,12
B14	Plocha bydlení	0,06	0	0,06	0,06	0	0	0	0	0	0	0	0,06
B16	Plocha bydlení	1,68	0	1,68	1,68	0	0	0	0	0	0	0	1,68
B17	Plocha bydlení	1,28	0	1,28	1,28	0	0	0	0	0	0	0	1,28
B19	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B20	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B22	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B23	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B25	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B26	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B27	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B28	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B29	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B30	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
B31	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B33	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B36	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
B37	Plocha bydlení	0,3	0	0,3	0,3	0	0	0	0	0	0	0,3	0
B39	Plocha bydlení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
Plochy bydlení celkem		9,82	0	9,82	9,21	0,37	0	0,24	0	0	0	2,97	6,85
<i>Plochy B – nový zábor – celkem</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Plochy B – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		9,82	0	9,82	9,21	0,37	0	0,24	0	0	0	2,97	6,85
Bz35	Plocha bydlení - soukromá zahrada	0,44	0	0,44	0,44	0	0	0	0	0	0	0,44	0
Plocha bydlení – soukromá zahrada celkem		0,44	0	0,44	0,44	0	0	0	0	0	0	0,44	0
<i>Plochy Bz – nový zábor – celkem</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Plochy Bz – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		0,44	0	0,44	0,44	0	0	0	0	0	0	0,44	0
OV18	Plocha občanského vybavení	0,76	0	0,76	0,76	0	0	0	0	0	0	0	0,76
OV38	Plocha občanského vybavení	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy bydlení v zastavěném území.											
Plocha občanského vybavení celkem		0,76	0	0,76	0,76	0	0	0	0	0	0	0	0,76
<i>Plochy OV – nový zábor – celkem</i>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Plochy OV – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		0,76	0	0,76	0,76	0	0	0	0	0	0	0	0,76

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
VP4	Plocha veřejných prostranství	2,03	0,05	1,98	1,98	0	0	0	0	0	0	0,92	1,06
VP12	Plocha veřejných prostranství	1,82	0	1,82	1,82	0	0	0	0	0	0	0	1,82
VP21	Plocha veřejných prostranství	Lokalita nebyla vyhodnocena z hlediska záboru ZPF z důvodu, že se jedná o plochy veřejných prostranství v zastavěném území.											
VP34	Plocha veřejných prostranství	2,06	0	2,06	2,06	0	0	0	0	0	1,04	1,02	0
Plochy veřejných prostranství celkem		5,91	0,05	5,86	5,86	0	0	0	0	0	1,04	1,94	2,88
<i>Plochy VP – nový zábor – celkem</i>		2,06	0	2,06	2,06	0	0	0	0	0	1,04	1,02	0
<i>Plochy VP – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		3,85	0,05	3,8	3,8	0	0	0	0	0	0	0,92	2,88
DI32	Plocha dopravní infrastruktury	1,33	0	1,33	1,33	0	0	0	0	0	1,33	0	0
		0,42	0	0,42	0,42	0	0	0	0	0	0,42	0	0
D26/1	Plocha dopravní infrastruktury	0,17	0	0,17	0,17	0	0	0	0	0	0,17	0	0
		4,13	0	4,13	4,13	0	0	0	0	0	4,13	0	0
D1/6*	Plocha dopravní infrastruktury	0,46	0,46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy dopravní infrastruktury celkem		6,51	0,46	6,05	6,05	0	0	0	0	0	6,05	0	0
<i>Plochy DI – nový zábor – celkem</i>		1,96	0,46	1,5	1,5	0	0	0	0	0	1,5	0	0
<i>Plochy DI – zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem</i>		4,55	0	4,55	4,55	0	0	0	0	0	4,55	0	0

*část lokality se nachází na pozemku určeném k plnění funkcí lesa – viz PUPFL.



Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

ZÁBOR ZPF DLE ROZDÍLNÉHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ V CELÉM ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Číslo lokalit	Způsob využití plochy	Celková výměra lokality (ha)	Zábor nezemě- dělských ploch (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
					orná půda	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
PLOCHY BYDLENÍ													
B	– celkem	9,82	0	9,82	9,21	0,37	0	0,24	0	0	0	2,97	6,85
	– nový zábor – celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	9,82	0	9,82	9,21	0,37	0	0,24	0	0	0	2,97	6,85
PLOCHY BYDLENÍ – SOUKROMÁ ZAHRADA													
Bz	– celkem	0,44	0	0,44	0,44	0	0	0	0	0	0	0,44	0
	– nový zábor – celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0,44	0	0,44	0,44	0	0	0	0	0	0	0,44	0
PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ													
OV	– celkem	0,76	0	0,76	0,76	0	0	0	0	0	0	0	0,76
	– nový zábor – celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	0,76	0	0,76	0,76	0	0	0	0	0	0	0	0,76
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ													
VP	– celkem	5,91	0,05	5,86	5,86	0	0	0	0	0	1,04	1,94	2,88
	– nový zábor – celkem	2,06	0	2,06	2,06	0	0	0	0	0	1,04	1,02	0
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	3,85	0,05	3,8	3,8	0	0	0	0	0	0	0,92	2,88

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY													
DI	– celkem	6,51	0,46	6,05	6,05	0	0	0	0	0	6,05	0	0
	– nový zábor – celkem	1,96	0,46	1,5	1,5	0	0	0	0	0	1,5	0	0
	– zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD – celkem	4,55	0	4,55	4,55	0	0	0	0	0	4,55	0	0
ZÁBOR ZPF CELKEM		23,44	0,51	22,93	22,32	0,37	0	0,24	0	0	7,09	5,35	10,49
Celkem nový zábor		4,02	0,46	3,56	3,56	0	0	0	0	0	2,54	1,02	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD		19,42	0,05	19,37	18,76	0,37	0	0,24	0	0	4,55	4,33	10,49

Navrhované záměry v ÚP Včelná si vyžádají celkový zábor 23,44 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 19,42 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP Včelná je 3,56 ha.

PROCENTUÁLNÍ VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF DLE TŘÍD OCHRANY

	Celkový zábor ZPF (%)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (%)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
ZÁBOR CELKEM	100	0	0	30,25	22,82	44,75
Celkem nový zábor	17,15	0	0	10,84	4,35	0
Celkem zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD	82,85	0	0	19,41	18,47	44,75

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Při zpracování územního plánu bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních zájmů. Počet obyvatel je v řešeném území stále přibývá. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Celkově lze konstatovat, že správní území obce Včelná díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti nově navržených ploch. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby se obec vhodně zahušťovala a přitom se minimalizovaly zábory ZPF. Lokality jsou do územního plánu navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Navrhované zábory ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábory ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedených tabulkách zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábory ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území obce Včelná. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedených tabulkách celkový navýšený zábor půdního fondu v ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků obce a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

Působnost koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navržen jiný způsob funkčního využití zbylých pozemků, zůstává platný stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému a lesnímu půdnímu fondu.

Územní plán Včelná respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NAVRŽENÝCH PLOCH

V návrhu ÚP Včelná byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem ke skutečnosti, že se na celém správním území nevyskytuje žádná zemědělská půda s nadprůměrnou produkční schopností (I. a II. třída ochrany), byly zabrány pouze zemědělské půdy s nižšími kvalitami.

Největší podíl záboru ZPF tvoří plochy navržené pro bydlení a dopravní infrastrukturu. Je stanovena potřebnost záborů ploch pro další rozvoj obce a jejich místních částí do konkrétních ucelených ploch. Plochy velkého rozsahu jsou podmíněny zpracováním územních studií.

Pozemky určené pro zástavbu v celém správním území obce Včelná jsou v přímém sousedství zastavěného území. Jejich postupný zábor je nutný pro stabilizaci a etapový rozvoj zastavitelnosti. Navržené řešení představuje přijatelný rozvoj obce.

B2, B3, B5, B6, B7, B8, B9 a VP4 – zastavitelné plochy navazují na zastavěné území jihozápadní části obce Včelná. Plochy jsou převzaty z původní ÚPD a zpřesněny dle současně platné územní studie. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Lokalita bude provedena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě IV. nebo V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu velkého množství výskytu sítí technické infrastruktury a z důvodu, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími.

B10, B11, B13, B14, B16, B17 a VP12 – zastavitelné plochy navazují na zastavěné území západní části obce Včelná. Plochy jsou převzaty z původní ÚPD a zpřesněny dle současně platné územní studie. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu

okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Lokalita bude prověřena územní studií z důvodu velikosti řešeného území a z důvodu nezbytnosti stanovení koncepce rozvoje území. Současně je nezbytné navrženou plochu koncepčně dále dělit na veřejná prostranství, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a zástavbu.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu velkého množství výskytu sítí technické infrastruktury a z důvodu, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími.

OV18 – zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území západní části obce Včelná. Plocha je převzata z původní ÚPD a zpřesněna dle současně platné územní studie. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji sídla. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu. Zástavbou dojde k ucelení hranice zastavěného území. Z urbanistického důvodu je plocha vhodně umístěna do blízkosti centrální části obce.

Celá lokalita leží na zemědělské půdě V. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Lokalita je nevhodná pro zemědělské využití i z důvodu její velikosti a, že se lokalita nachází mezi zastavěnými územími v blízkosti centrální části obce.

B33 – zastavitelná plocha v severní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Plocha leží na zemědělské půdě III. třídy ochrany. Z důvodu blízkosti obytné zástavby a plánované výstavbě Jižní tangenty není tato plocha vhodná pro zemědělské účely.

VP34 – Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je i rozšíření veřejného prostoru pro umístění drobné architektury a uličního mobiliáře, pomníků, drobných staveb informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), apod.. Slouží k dalšímu rozvoji sídla. Plocha je určena k vytvoření příjemného parkového prostředí v přímé návaznosti na stávající zástavbu. Dále je plocha navržena z důvodu absence těchto prostor v severní části obce Včelná.

Plocha leží na zemědělské půdě III. nebo IV. třídy ochrany. Vzhledem k blízkosti obytné zástavby a výskytu sítí technické infrastruktury není tato plocha vhodná pro zemědělské účely.

Bz35 – zastavitelná plocha ve východní části obce Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území a je navržena z důvodu plánované zahrady soukromého investora. Plocha souvisí se sousední stabilizovanou plochou bydlení. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Plocha leží na zemědělské půdě IV. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

B37 – zastavitelná plocha v severní části sídla Včelná. Plocha navazuje na zastavěné území a uceluje sídlo. Lokalita slouží k dalšímu rozvoji obce. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha je převzata z původní ÚPD.

Plocha leží na zemědělské půdě IV. třídy ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

D26/1 Dálniční přívaděč – Jižní tangenta České Budějovice – návrh nové silnice nadmístního významu spojující dálnici D3 a dnešní silnici I/3 (budoucí silnice II. třídy II/603). Jedná se o veřejný zájem a návrh vychází z AZÚR.

DI32 – Plocha pro realizaci křižovatky na dálničním přívaděči. Rozšíření vymezeného koridoru AZÚR, neboť nadřazená dokumentace neřeší tvar křižovatek a ani nevymezují konkrétní plochy pro jejich umístění. Jedná se o veřejný zájem.

D1/6 Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic. Jedná se o veřejný zájem a návrh vychází z AZÚR.

Lokality nebyly vyhodnoceny z důvodu, že se jedná o návrhové plochy v zastavěném území:

B19, B20, VP21, B22, B23, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, VP34, B36, OV38, B39

Lokalita **B1**: Po veřejném projednání byla plocha zahrnuta do stabilizovaných ploch se způsobem využití bydlení (B). Plocha byla zahrnuta do stabilizované plochy z důvodu [charakteru pozemků a jejich vlastnictví](#). Označení **B1** se dále v návrhu ÚP nenachází.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

V návrhu ÚP Včelná byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF, v platném znění.

Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající způsob využití. Případné nevyužité pozemky budou navráceny zemědělskému půdnímu fondu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Cílovým úkolem je zvyšování podílu původních dřevin v lesních porostech všech věkových skupin a zvýšení odolnosti porostů. Při obnově porostů by samozřejmě neměly být používány nepůvodní dřeviny. Je na lesních hospodářích upravit hospodářské plány v souladu s doporučeními a respektovat tak zkvalitnění životního prostředí.

V ÚP Včelná je uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

Čís. lokality	Navržený způsob využití	Odnětí PUPFL celkem v (ha)	Parcela číslo	Katastrální území
D3/6	Plocha dopravní infrastruktury	16,95	792/2, 792/1, 788/1, 789, 782/15, 782/16, 782/17, 783/1, 782/23, 782/24, 782/25, 782/26, 782/31, 781/2, 781/1, 781/3, 782/28, 782/1	Včelná
D1/6	Plocha dopravní infrastruktury	6,76	782/37, 792/9, 782/38, 792/8, 792/7, 792/6, 792/11, 792/5, 792/16, 792/13, 792/12, 792/1	Včelná

ZDŮVODNĚNÍ

D3/6 IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor České Budějovice – Horní Dvořiště, jedná se o tunelový úsek. Jedná se o veřejný zájem a návrh vychází z AZÚR.

D1/6 Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic. Jedná se o veřejný zájem a návrh vychází z AZÚR.

PLOCHY VE VZDÁLENOSTI 50 M OD OKRAJE LESA

Do území řešeného ÚP Včelná zasahuje vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Ten je vydán příslušným orgánem státní správy lesů (magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí) závazným stanoviskem dle § 48 odst. 2 písm. c) citovaného zákona. Stavba rodinných domů musí být nejméně 30 m od kraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být minimálně 7 m od lesa, aby byl zajištěn průjezd lesnické a hasičské techniky. Tato podmínka se nevztahuje na stávající domy a stavební pozemky.

Plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

VP4, B25, B26, VP34, B37, B39

o) úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání

Návrh ÚP byl upraven na základě opravy pro vydání potvrzení o odstranění nedostatků, které uvedl krajský úřad ve svém stanovisku ve smyslu § 50 odst. (7) stavebního zákona. Návrh byl následně upraven na základě pokynu pořizovatele zaslaného ve fázi po vyhodnocení společného jednání. Následně byl návrh ÚP upraven,

na základě pokynu pořizovatele po vyhodnocení výsledků veřejného projednání, pro potřebu opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP. Pokyny pro úpravu dokumentace jsou uloženy v dokladové části územního plánu.

1. Po společném jednání byla dokumentace upravena v tomto rozsahu:

a) Na základě stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí:

- Z hlediska oddělení vodního hospodářství byla doplněna kapitola „d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování,....“, podkapitola „koncepce technické infrastruktury a podmínky jejího umísťování“ o upřesňující podmínky pro napojení na oddílnou kanalizaci pro některé zastavitelné plochy – blíže viz kapitola f) odůvodnění ÚP,

Z hlediska oddělení ochrany přírody a krajiny:

- Bylo upraveno vymezení způsobu využití zahrnujícího pozemky parc. č. 757/27, 727/33 v k.ú. Včelná, v rozsahu vymezení plochy se způsobem využití plochy smíšené nezastavitelného území (SN). Bylo optimalizováno umístění a čitelnost všech indexů v rámci překryvu vrstev ÚSES,
- Byl odstraněn text u podmíněně přípustného využití uvedeného v překryvné ploše pro Biokoridory, Biocentra a interakční prvky.
- Byl odstraněn text kapitoly f) stanovení podmínek pro využití ploch...., přípustného využití plochy způsobu využití plochy zemědělské „dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících staveb na vlastním pozemku“,
- V plochách se způsobem využití plochy zemědělské (Z) byl v podmíněně přípustném využití upraven text. Podrobný rozsah úpravy na základě uplatněného stanoviska viz kapitola f) odůvodnění ÚP.

b) Na základě stanoviska ministerstva dopravy:

V textové výrokové části návrhu ÚP byl opraven název „letišť Planá“ na „veřejné vnitrostátní/neveřejné mezinárodní letiště České Budějovice“.

c) Na základě stanoviska Krajského úřadu, odboru kultury a památkové péče:

- V kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy bydlení – soukromá zahrada BZ je doplněno jako nepřipustné využití následující: „plocha pozemku parc. č. 798 k.ú. Včelná je nezastavitelná, veškeré činnosti, děje a zařízení uvedené jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné využití se nevztahují na tento pozemek“,
- Byl nahrazen (upraven) text kapitoly Podmínky pro využití ploch - výstupní limity a vymezení a ochrany hodnot, Urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty – blíže viz kapitola f) odůvodnění ÚP
- Do legendy koordinačního výkresu bylo doplněno za popisek nemovité kulturní památky do závorky „nemovité národní kulturní památky“.

d) Na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů:

Z hlediska uplatněného požadavku ve stanovisku byl návrhu ÚP upraven v textové části v název ochranného pásma „...odbor ochrany územních zájmů – oddělení OÚZ Pardubice...“, na „odbor ochrany územních zájmů“.

d) Na základě vyhodnocení uplatněných připomínek::

- Z důvodu umožnění křížení dopravní a technické infrastruktury ve způsobu využití Plochy dopravní infrastruktury D1/6, D26/1, D3/6 byl přidán text umožňující umístění nezbytné technické infrastruktury,
- V grafické výrokové části návrhu ÚP bylo upraveno vymezení zastavitelné plochy B1, dále byl změněn způsob využití plochy zahrnující pozemky 496/3 a 496/4 v k.ú. Včelná z plochy veřejného prostranství (VP) na plochy bydlení (B) a bylo upraveno značení symbolů VKP a památného stromu včetně ochranného pásma z hlediska grafické čitelnosti – viz kapitola f) odůvodnění ÚP.

e) Na základě uplatněných požadavků obce:

- V souladu s usnesením ZO č. 1/11/2019, bylo upraveno vymezení způsobů využití pro pozemky parc. č. 705/8, 705/11 a 705/12 v k.ú. Včelná tak, aby byl respektován jejich rozsah stanovený ve zneplatněné změně č. 1 ÚP Včelná, platné do 14. 8. 2017. Rozsah vymezení plochy bydlení (B) bude redukován s návazností na vymezení plochy veřejných prostranství (PZ), která bude nahrazena plochou plocha bydlení – soukromá zahrada (Bz),
- V souladu s usnesením č. 1/19/2020 ze dne 12. 11. 2020, v lokalitě B29, zahrnující pozemky parc. č. 721, 723/16 a 723/179 v k.ú. Včelná byl změněn způsob využití ploch pro bydlení na plochy občanského vybavení (OV),
- V souladu s usnesením č. 2/19/2020 ze dne 12. 11. 2020, pro pozemky parc. č. 439/3 v k.ú. Včelná byl změněn způsob využití ploch bydlení na plochy občanského vybavení (OV),

- V souladu s usnesením č. 3/19/2020 ze dne 12. 11. 2020, pro pozemky parc. č. 288 a 287 v k.ú. Včelná byl změněn způsob využití ploch bydlení na plochy občanského vybavení (OV),
- V souladu s usnesením č. 4/19/2020 ze dne 12. 11. 2020, pro pozemek parc. č. 538/17 v k.ú. Včelná byl změněn způsob využití ploch bydlení na plochy veřejného prostranství (VP),
- V souladu s usnesením č. 5/19/2020 ze dne 12. 11. 2020, pro pozemek parc. č. 594 v k.ú. Včelná byl změněn způsob využití ploch dopravní infrastruktury na plochy veřejné zeleně (VZ),
- V souladu s usnesením č. 4/16/2020 ze dne 15. 6. 2020, se přidaly pro lokalitu B23 podmínky prostorového uspořádání: „maximální výška zástavby 1. NP+ podkroví (příčemž maximální nadezdávka podkroví je stanovena na 1,5 m, nebo 2. NP, příčemž konstrukční výška podlaží je max. 3,2 m), úroveň podlahy 1. NP bude max. 1 m nad úrovní původního terénu, maximální výška zástavby 8,0 m od +-0,000 podlahy 1. NP.“,
- V souladu s usnesením č. 6/19/2020 ze dne 12. 11. 2020, byla upravena textová část způsobu využití plochy občanského vybavení z hlediska podmínek prostorového uspořádání – budou stanoveny podmínky podlažnosti umožňující stávající podlažnost, nebo max. 1. NP + podkroví, nebo max. 1. NP + odsazené podlaží dovnitř půdorysu,
- V souladu s usnesením č. 7/19/2020 ze dne 12. 11. 2020, byla upravena textová část Podmínky pro využití ploch – výstupní limity, a to takto – Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od kraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, musí být nejméně 7 m od okraje lesa tak, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. Tato podmínka se nevztahuje na stávající domy a stavební pozemky.
- V souladu s usnesením č. 4/20/2020 ze dne 14.12. 2020, byla upravena textová část Plochy občanského vybavení (OV), podmíněně přípustné využití umožňující v ploše zahrnující pozemky parc. č. 81 a 82/1 v k.ú. Včelná bydlení ve formě obecních bytů,

f) Na základě stanoviska krajského úřadu dle § 50 odst. (7) stavebního zákona:

- Návrh ÚP byl upraven v rozsahu výčtu upozornění na zásadní nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s APÚR a AZÚR a následně byl ještě upraven na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění těchto nedostatků dle § 50 odst. (8) stavebního zákona, které obsahovalo požadavek na provedení další úprav, které však nebyly zásadního charakteru.

Dokumentace byla také po grafické a textové stránce aktualizována.

Žádné rozpory nebyly vzneseny.

2. Po veřejném projednání byla dokumentace upravena v tomto rozsahu:

a) Na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR byl doplněn text legendy koordinačního výkresu. Současně byla doplněna informace o podmínkách koridoru RR směrů do odůvodnění.

b) Na základě rozhodnutí o uplatněných námitkách byl upraven návrh ÚP:

- Ve způsobu využití plochy bydlení (B) byla upravena odrážka textu podmíněně přípustného využití z: „na pozemku p. č. 705/11 je možné umístit bytový dům za podmínky, že okolní pozemky (p.č. 705/12, 705/8) zůstanou nezastavěné“, na text: „na pozemku parc. č. 705/11 a části pozemku parc. č. 705/8 je možné umístit bytový dům“.
- V odůvodnění byla uvedena informace o šíři pásu plochy veřejných prostranství (VP) od společné hranice pozemků parc. č. 705/8 a 798.
- Byly upraveny parametry pro výstavbu plochy B23, z důvodu zachování charakteru nízkopodlažní zástavby:
 - o Byl odstraněn regulativ nižší konstrukční výšky podlaží umožňující max. 3,2 m,
 - o Byl odstraněn regulativ max. výšky nadezdávky stanovené na 1,5,
 - o Pro plochu bydlení (B) bude u výškové hladiny pro celou plochu a plochu B23 byla doplněna podmínky pro výstavbu umožňující podzemní podlaží.
- Byla doplněna kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podkapitola definice důležitých pojmů o definici podsklepení.
- Byl upřesněn pojem v kapitole f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podkapitola definice důležitých pojmů, kde u odrážky výšková hladina zástavby bude text doplněn následovně: „výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni nebo atice.“
- Byla doplněna tabulka zastavitelných ploch a ploch přestavby v textové části výroku návrhu ÚP, plocha B37 v odrážce limity využití území textem: „zohlednit středotlaký plynovod, bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, radioreléovou trasu, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP nadzemního el. vedení, OP radiolokátoru České Budějovice a OP produktovodu.“

- Ve způsobu využití plochy lesní (L) byl do odrážky přípustného využití doplněn text: „D1/6 – Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebotín“,
- Byl doplněn text odůvodnění, poslední odstavec podkapitoly odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, do následující podoby: „U všech ploch nezastavěného území jsou nepřipustné záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí, s výjimkou staveb souvisejících s plánovanou stavbou dálnice D3.“
- Byla doplněna plocha veřejných prostranství (VP), jdoucí mimo jiné přes pozemky parc. č. 723/190, 723/193, 723/273 a 726/1, tak, že bylo umožněno přímé napojení zastavitelné plochy VP34. Vymezení plochy bude obdobné, jako je ve stávajícím ÚP vymezená plocha se způsobem plochy dopravní infrastruktury (DS). Plocha veřejných prostranství (VP) zahrnuje svojí trasou pozemky parc. č. 723/273, 726/1 v šíři 6,5 m.
- Pozemek parc. č. 725/3 a 726/1 byl vymezen jako plocha změny se způsobem využití plochy bydlení (B).
- Byl aktualizován zakres vodovodní sítě technické infrastruktury v koordinačním výkrese.
- Bylo upraveno vymezení plochy veřejných prostranství (VP) na pozemku na pozemku parc. č. 705/8 tak, že hranice této plochy byly zarovnány se společnou hranicí pozemků parc. č. 705/8 a 798.
- Byla odstraněna zastavitelná plocha B1, tzn. byla sloučena plocha změn s plochou stabilizovanou se způsobem využití plochy bydlení (B). V souvislosti s tímto bylo prověřeno vymezení ploch změn uvnitř zastavěného území. V souvislosti se změnou a prověřením ploch změn a jejich zařazením do stabilizovaných ploch (např. plocha B1) byla aktualizována tabulka zastavitelných ploch.
- Byl posunut grafický symbol s indexem VP v místě pozemků parc. č. 496/3 a 496/4 tak, že již nedocházelo k překryvu uvedených pozemků.
- Byla odstraněna zastavitelná plocha B24, tzn., bude sloučena plocha změn s plochou stabilizovanou se způsobem využití plochy bydlení (B).

c) Dále bylo doplněno:

- Do odůvodnění byl doplněn aktuální stav po veřejném projednání, a to do kapitol:
 - a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu,
 - f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů,
 - o) úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání, kapitoly
 - n) Rozhodnutí o uplatněných námitkách,
 - q) vyhodnocení uplatněných připomínek.
 Tyto kapitoly byly zpracovány v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona.
- Dokumentace byla také aktualizována po grafické a textové stránce,
- Byl sjednocen styl vkládaného textu vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách.

3. Po opakovaném veřejném projednání byla dokumentace upravena v tomto rozsahu:

a) Na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR byl doplněn text jeho rozšířením v podkapitole odůvodnění *civilní ochrana* o výčet staveb, které lze umístit nebo povolit jen na základě stanoviska MO.

b) Z hlediska požadavku stanoviska nadřízeného orgánu bylo doplněno vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Územní studií krajiny Jihočeského kraje a doplněn soulad s PÚR z hlediska vztahu k SOB9.

c) Dále bylo doplněno:

- Do odůvodnění byl doplněn aktuální stav po opakovaném veřejném projednání, a to do kapitol:
 - a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu,
 - f) soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů,
 - o) úprava dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání, kapitoly
 - n) Rozhodnutí o uplatněných námitkách,
 - q) vyhodnocení uplatněných připomínek.
 Tyto kapitoly byly zpracovány v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona.
- Dokumentace byla také aktualizována po grafické a textové stránce.

p) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

- a) K návrhu ÚP Včelná bylo v rámci **veřejného vystavení a projednání** uplatněno 24 námitek ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona:

1. ING. MAREK LEŠTINA, RYBNÍK 18 DOLNÍ DVOŘIŠTĚ 382 72
doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 693, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/591, parc. č. 523/188 a parc. č. 523/499 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky níže uvedené, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námítky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změna ÚP umožní oplocení nyní volně přístupných pozemků a odstranění protihlukového valu.
- 3) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 4) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

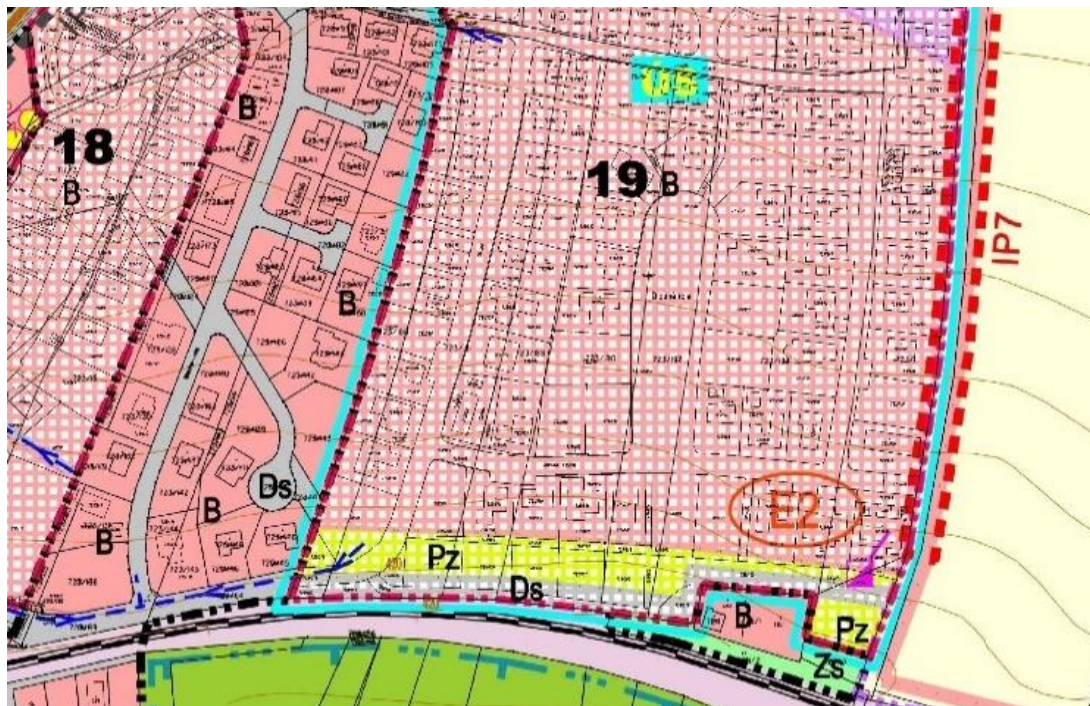
NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

1. Ve věci nerespektování územní studie „Dlouhé role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná“ (dále jen „ÚS“), při zpracování návrhu územního plánu Včelná (dále jen „návrh ÚP“), případné odchýlení od pořízené ÚS je možné, resp. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále též „stavební zákon“), povinnost respektování pořízené územní studie nestanovuje. Územní studie je územně plánovacím podkladem, který je pořizován na základě územním plánem stanovené podmínky. Ve smyslu § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci

a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhl. č. 500/2006 Sb.“), podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbor, popřípadě územní studie. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, avšak oproti územnímu plánu není závazná. Především při pořizování změny územního plánu nebo nového územního plánu může sloužit jako podklad. Projektant ale z ní vycházet nemusí.

Územní plán Včelná účinný od 22. 2. 2012 (dále též „stávající ÚP“) vymezil mimo jiné nové zastavitelné plochy č. 19 a 20, obsahujících několik způsobů využití. Plocha č. 20 zahrnovala způsob využití smíšené obytné (Sb). Plocha č. 19 zahrnovala návrhové plochy se způsobem využití bydlení nízkopodlažní (B), plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) (pro umístění dopravní infrastruktury zajišťující přístup k bydlení na pozemcích parc. č. 725/1 a 725/4), plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ) (tvořící pás zeleně mezi železniční tratí a budoucí zástavbou RD).



výřez hlavního výkresu stávajícího ÚP s podkladem katastrální mapy

Z tohoto uspořádání vycházela i pořizená ÚS, která dále prověřila řešené území a navrhla mimo jiné základní komunikační skelet společně s plochami veřejné zeleně. Současně byly navrženy podrobnější podmínky prostorového uspořádání odpovídající měřítku a členění ÚS.

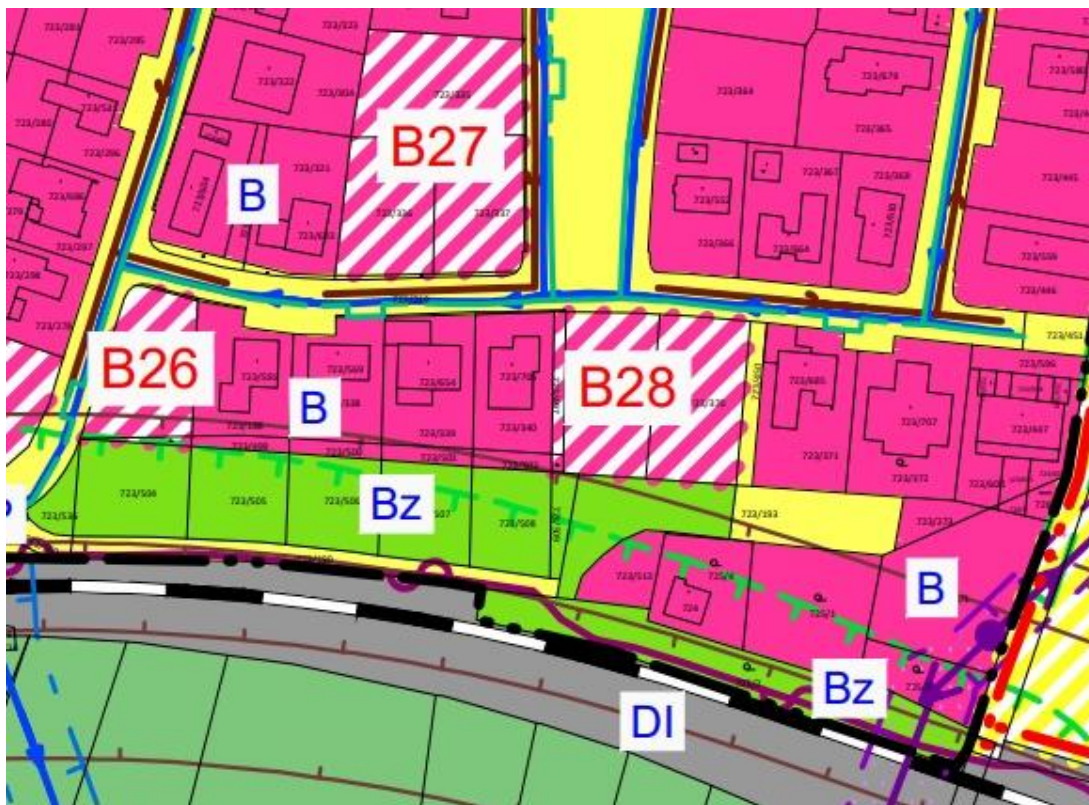


výřez hlavního výkresu ÚS

V souladu s ÚP a dle ÚS byla v mezidobí zastavěna majoritní část ploch č. 19 a 20. Projektant, proto tuto skutečnost při zpracování návrhu ÚP respektoval, a vymezil území původních zastavitelných ploch č. 19 a 20 jako plochy stabilizované s výjimkou několika zbytkových zastavitelných ploch (B28, B27, B26). V principu se nejednalo o převzetí ÚS jako podkladu pro zpracování návrhu ÚP, ale o respektování stavu vzniklého v čase platnosti stávajícího ÚP a ÚS. Zpracovatel jako autorizovaný projektant a urbanista vymezil v návrhu ÚP plochy ve smyslu § 3 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.), podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, kdy vycházel při zpracování návrhu ÚP z územně plánovacích podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů.



výřez hlavního výkresu návrhu ÚP pro veřejné projednání



výřez hlavního výkresu návrhu ÚP pro veřejné projednání - detail zájmového území

2. Co se týká možnosti oplocení pozemků (pás zeleně zahrnující mimo jiné pozemky parc. č. 723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509 v k.ú. Včelná) v ploše se způsobem využití plochy bydlení – soukromá zahrada (Bz), tak hlavním využitím je zahrada, pěstování užitkové a okrasné zeleně. Oproti stávajícímu ÚP, ve kterém se jedná o plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň s hlavním využitím, zahrnující parky, parkově upravená veřejná prostranství, ochrannou a izolační zeleň, plochy zeleně využívané pro každodenní rekreaci, veřejně využívanou zeleň, aleje a stromořadí navazující na zastavěné území, je možné pozemky v této ploše oplocit. Předmětný pás zeleně je situovaný mezi zástavbou rodinných domů a železniční tratí, a tvoří zde přirozenou bariéru. Zároveň se zde nachází vybudovaný protihlukový val. Tento prostor neodpovídá přímo funkci veřejného prostranství.

Zařazení předmětného pásu do plochy bydlení – soukromá zahrada (Bz) je z důvodu toho, že se jedná o soukromé pozemky, vhodnější (především v otázce budoucí údržby pozemků z hlediska perspektivy obce). V případě vymezení jako plochy bydlení – soukromá zahrada (Bz) bude možné pozemky přiřadit k navazujícím objektům rodinných domů, jako jejich zahradu.

Ponechání zeleného pásu formou vymezení plochy bydlení – soukromá zahrada (Bz), společně s její optimalizací, bylo projednáno a odsouhlaseno určeným zastupitelem.

3. Ke změně způsobu využití a jeho dopadu na kvalitu bydlení v navazujících plochách bydlení, lze uvést, že jedná o subjektivní názor namítajícího, který nemá z hlediska definovaných funkcí a činností v plochách s rozdílným způsobem využití opodstatnění. Vymezení zeleného pásu jako plocha bydlení – soukromá zahrada (Bz) nebude mít negativní dopad na okolí, nejsou zde přípustné činnosti, narušující svým provozem nebo negativními vlivy obytné prostředí.

Z hlediska změny nebo zániku plochy veřejné zeleně a její ochrany v zastavěných částech řešeného území uvádíme, že k návrhu ÚP byla uplatněna stanoviska Ministerstva životního prostředí, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Krajského úřadu Jihočeského kraje a Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, ve kterých nebyl uplatněn žádný požadavek na úpravu vymezení nebo způsob využití v předmětném pásu zeleně nebo navazujícím území.

4. Otázka dopravní obslužnosti je předmětem navazujících správních řízení. Plochy bydlení (B), plochy bydlení – soukromá zahrada (Bz) a plochy veřejných prostranství (VP), umožňují

umístění obslužné dopravní infrastruktury.

V reakci na námitku byla v rámci vyhodnocení výsledků po veřejném projednání s určeným zastupitelem a projektantem konzultována optimalizace vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zájmovém území (pás zahrnující mimo jiné pozemky parc. č. 723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508, 723/509, 723/193 a 723/273 v k.ú. Včelná) a byla dohodnuta jejich úprava. Z důvodu umožnění prostupnosti území, především z hlediska návaznosti na nezastavitelné území, bylo dohodnuto doplnění plochy veřejných prostranství (VP). Bude umožněno přímé napojení na zastavitelnou plochu VP34, tzn. obdobně jako je ve stávajícím ÚP vymezená plocha se způsobem plochy dopravní infrastruktury (DS) jdoucí mimo jiné přes pozemky parc. č. 723/190, 723/193, 723/273 a 726/1. Tímto způsobem bude zachována celistvost plochy veřejných prostranství (VP) z důvodu veřejné přístupnosti. Tato celistvá plocha veřejných prostranství (VP) bude procházet přes pozemky parc. č. 723/273 a 726/1 v šíři 6,5 m, ve smyslu požadavku na vymezení minimální šíře veřejného prostoru dle § 22 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území Sb., uvádějící: „nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“, od své severní hranice.

Dále ve vazbě na námitku budou pozemek parc. č. 725/3 a část pozemku parc. č. 726/1 vymezeny jako plochy změn se způsobem využití plochy bydlení (B).

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

2. Mgr. MARKÉTA LEŠTINOVÁ, JIŘIČKOVA 693, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 693, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/591, parc. č. 523/188 a parc. č. 523/499 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky níže uvedené, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změna ÚP umožní oplocení nyní volně přístupných pozemků a odstranění protihlukového valu.
- 3) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 4) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 1 - Předmět námitky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 1.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

3. paní MARTINA HANZALOVÁ, JIŘIČKOVA 732, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námitky:

Včelná 1. 7. 2021

Námitky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem bytové jednotky č. 2, č.p. 732, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/447, 723/598, 723/601 a 726/3 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,

- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

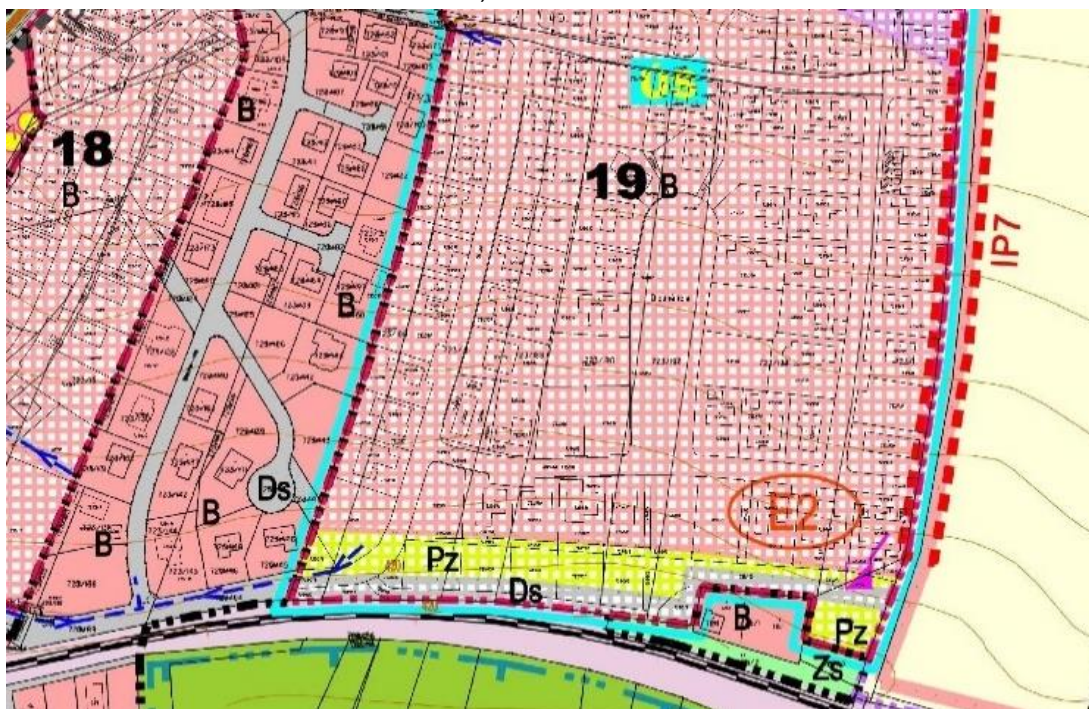
Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

1. Ve věci nerespektování územní studie „Dlouhé role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná“ (dále jen „ÚS“), při zpracování návrhu územního plánu Včelná (dále jen „návrh ÚP“), případné odchýlení od pořízené ÚS je možné, resp. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále též „stavební zákon“), povinnost respektování pořízené územní studie nestanovuje. Územní studie je územně plánovacím podkladem, který je pořizován na základě územním plánem stanovené podmínky. Ve smyslu § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhl. č. 500/2006 Sb.“), podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbor, popřípadě územní studie. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, avšak oproti územnímu plánu není závazná. Především při pořizování změny územního plánu nebo nového územního plánu může sloužit jako podklad. Projektant, ale z ní vycházet nemusí.

Územní plán Včelná účinný od 22. 2. 2012 (dále též „stávající ÚP“) vymezil mimo jiné nové zastavitelné plochy č. 19 a 20, obsahující několik způsobů využití. Plocha č. 20 zahrnovala způsob využití smíšené obytné (Sb). Plocha č. 19 zahrnovala návrhové plochy se způsobem využití bydlení nízkopodlažní (B), plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) (pro umístění dopravní infrastruktury zajišťující přístup k bydlení na pozemcích parc. č. 725/1 a 725/4), plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (PZ) (tvořící pás zeleně mezi železniční tratí a budoucí zástavbou RD).



výřez hlavního výkresu stávajícího ÚP s podkladem katastrální mapy

Z tohoto uspořádání vycházela i pořízená ÚS, která dále prověřila řešené území a navrhla mimo jiné základní komunikační skelet společně s plochami veřejné zeleně. Současně byly navrženy podrobnější podmínky prostorového uspořádání odpovídající měřítku a členění ÚS.



výřez hlavního výkresu ÚS

V souladu s ÚP a dle ÚS byla v mezidobí zastavěna majoritní část ploch č. 19 a 20. Projektant, proto tuto skutečnost při zpracování návrhu ÚP respektoval, a vymezil území původních zastavitelných ploch č. 19 a 20 jako plochy stabilizované s výjimkou několika zbytkových zastavitelných ploch (B28, B27, B26). V principu se nejednalo o převzetí ÚS jako podkladu pro zpracování návrhu ÚP, ale o respektování stavu vzniklého v čase platnosti stávajícího ÚP a ÚS. Zpracovatel jako autorizovaný projektant a urbanista vymezil v návrhu ÚP plochy ve smyslu § 3 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.), podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, kdy vycházel při zpracování návrhu ÚP z územně plánovacích podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů.



výřez hlavního výkresu návrhu ÚP pro veřejné projednání



výřez hlavního výkresu návrhu ÚP pro veřejné projednání - detail zájmového území

2. Ke změně způsobu využití a jeho dopadu na kvalitu bydlení v navazujících plochách bydlení, lze uvést, že jedná o subjektivní názor namítajícího, který nemá z hlediska definovaných funkcí a činností v plochách s rozdílným způsobem využití opodstatnění. Vymezení zeleného pásu jako plocha bydlení – soukromá zahrada (BZ) nebude mít negativní dopad na okolí, nejsou zde přípustné činnosti, narušující svým provozem nebo negativními vlivy obytné prostředí.
3. Z hlediska změny nebo zániku plochy veřejné zeleně a její ochrany v zastavěných částech

řešeného území uvádíme, že k návrhu ÚP byly uplatněny stanoviska Ministerstva životního prostředí, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Krajského úřadu Jihočeského kraje a Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, ve kterých nebyl uplatněn žádný požadavek na úpravu vymezení nebo způsob využití v předmětném pásu zeleně nebo navazujícím území.

4. Ve věci umožnění vzniku parkoviště na veřejném prostranství, kdy součástí plochy se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP) je pouze pozemek parc. č. 723/193 k.ú. Včelná, uvádíme, že jako hlavní využití je definován veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně, parky, veřejná zeleň a ostatní prostory přípustné bez omezení. V návrhu ÚP je takto vymezena veškerá veřejně přístupná zeleň intravilánu. Zároveň je v tomto způsobu využití možné umístění dopravní infrastruktury včetně dopravy v klidu. Jaký záměr bude umístěn v ploše veřejných prostranství (VP) na pozemku parc. č. 723/193 k.ú. Včelná je otázkou navazujících správních řízení, kde je možnost posoudit mimo jiné technické řešení, rozsah a účel umísťovaného případného záměru, ať už se bude jednat např. o plochy dopravní infrastruktury nebo o parkovou zeleň. S tím je spojena i otázka dopravní obslužnosti, která pokud nesouvisí s hlavním dopravním skeletem obce, tzn., jedná se např. obslužné komunikace, přístupy na pozemky, parkování apod. uvnitř plochy s rozdílným způsobem využití, umožňující umístění dopravní infrastruktury, tak její řešení spadá právě do navazujících správních řízení, z důvodu přílišné podrobnosti pro měřítko územního plánu.

V reakci na námitku byla v rámci vyhodnocení výsledků po veřejném projednání s určeným zastupitelem a projektantem konzultována optimalizace vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zájmovém území (pás zahrnující mimo jiné pozemky parc. č. 723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508, 723/509, 723/193 a 723/273 v k.ú. Včelná) a byla dohodnuta jejich úprava. Z důvodu umožnění prostupnosti území, především z hlediska návaznosti na nezastavitelné území, bylo dohodnuto doplnění plochy veřejných prostranství (VP). Bude umožněno přímé napojení na zastavitelnou plochu VP34, tzn. obdobně jako je ve stávajícím ÚP vymezena plocha se způsobem plochy dopravní infrastruktury (DS) jdoucí mimo jiné přes pozemky parc. č. 723/190, 723/193, 723/273 a 726/1, tak bude zachována celistvost plochy veřejných prostranství (VP) z důvodu veřejné přístupnosti. Tato celistvá plocha veřejných prostranství (VP) bude procházet přes pozemky parc. č. 723/273 a 726/1 v šíři 6,5 m, ve smyslu požadavku na vymezení minimální šíře veřejného prostoru dle § 22 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území Sb., uvádějící: „nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“, od své severní hranice.

Dále ve vazbě na námitku budou pozemek parc. č. 725/3 a část pozemku parc. č. 726/1 vymezeny jako plochy změn se způsobem využití plochy bydlení (B).

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

4. Ing. DANIEL HANZAL, JIŘIČKOVA 732, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem bytové jednotky č. 2, č.p. 732, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/447, 723/598, 723/601 a 726/3 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navržené změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 3 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

5. pan TOMÁŠ MATHIA, JIŘIČKOVA 732 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námitky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem bytové jednotky č. 3, č.p. 732, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/447, 723/603, 726/2, 723/599 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navržené změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1,

723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 3 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

6. pan MILAN SÝKORA, JIŘIČKOVA 692 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námitky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 692, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/569, parc. č. 723/338 a parc. č. 723/500 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navržené změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky níže uvedené, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změna ÚP umožní oplocení nyní volně přístupných pozemků a odstranění protihlukového valu.
- 3) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 4) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy.

Výše uvedené námitky odůvodňují takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 1 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 1.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

7. pan JIŘÍ ŠTASTNÝ, JIŘIČKOVA 727, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námitky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 727, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/654 a parc. č. 723/339 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navržené změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky níže uvedené, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změna ÚP umožní oplocení nyní volně přístupných pozemků a odstranění protihlukového valu.
- 3) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 4) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy.

Výše uvedené námitky odůvodňují takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 1 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 1.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

8. paní KLÁRA ŠTASTNÁ, JIŘIČKOVA 727 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 727, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/654, 723/496, parc. č. 723 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky níže uvedené, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námítky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změna ÚP umožní oplocení nyní volně přístupných pozemků a odstranění protihlukového valu.
- 3) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 4) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného

- území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 1 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 1.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

9. pan PETR JÁNOŠ, JIŘIČKOVA 752, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 752, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/685, parc. č. 723/371 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námítky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 3 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námítkou č. 3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námítce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námítce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

10. paní HANA NEUBAUEROVÁ, JIŘIČKOVA 732, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem bytové jednotky č. 1, č.p. 732, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/447, parc. č. 723/600 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námítky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námítce:

NÁMÍTCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 3 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námítkou č. 3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námítce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námítce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

11. paní LUCIE JÁNOŠOVÁ, JIŘIČKOVA 752, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 752, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/685, parc. č. 723/731 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námítky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 3 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

12. Ing. IVANA KUNOVÁ Mba, JIŘIČKOVA 763, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem bytové jednotky č. 1, č.p. 763, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/707 a parc. č. 723/372 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navržené změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námítky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námítce:

NÁMÍTCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 3 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námítkou č. 3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námítce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námítce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

13. pan MICHAL JANDA, JIŘIČKOVA 762, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 9. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námítky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 762, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/706,

parc. č. 723/502 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky níže uvedené, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změna ÚP umožní oplocení nyní volně přístupných pozemků a odstranění protihlukového valu.
- 3) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 4) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 1 - Předmět námitky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 1.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

14. paní PAVLA JANDOVÁ, JIŘIČKOVA 762, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 9. 7. 2021

Text námitky:

Včelná 1. 7. 2021

Námitky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem rodinného domu, č.p. 762, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/706, parc. č. 723/502 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navrženy změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto

transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky níže uvedené, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508 a 723/509

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změna ÚP umožní oplocení nyní volně přístupných pozemků a odstranění protihlukového valu.
- 3) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 4) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 1 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 1.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

15. MUDr. BLANKA JAKUBCOVÁ SÝKOROVÁ, JIŘIČKOVA 763, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 8. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 1. 7. 2021

Námitky proti návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastníkem bytové jednotky č. 2, v domě č.p. 763, nacházejícím se na pozemku parc. č. 723/707, parc. č. 723/372 vše v kat. území obce Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k trvalému bydlení.

Dne 19. 7. 2021 proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu obce Včelná. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke změnám ÚP v části obce Dlouhé role.

V návrhu Územního plánu Včelná jsou navržené změny vyznačeny transparentním způsobem, tj. šrafováním a v legendě je uvedeno, že se jedná o „plochy změn“. K těmto transparentně vyznačeným změnám se již vyjádřily všechny povinné orgány. Ostatní změnou nedotčené plochy jsou označeny jako „stabilizované území“.

Zároveň se však součástí tzv. stabilizovaného území staly pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 a 723/193 v k.ú. Včelná, u nichž ve skutečnosti nastaly v návrhu územního plánu zásadní změny, které nejsou v návrhu vyznačeny.

Výše uvedené pozemky nejsou řádně uvedeny jako změněné plochy, tj. ani textové části nejsou uvedeny příslušné omezující podmínky pro tyto plochy (např. opatření proti hlukové zátěži).

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující námitky:

- 1) Navržené změny nerespektují platnou územní studii Dlouhé role I – z 6. 2018,
- 2) změnou určení pozemků bude snížena kvalita mého bydlení,
- 3) zmenší se/zaniknou veřejné zelené plochy,
- 4) Změna ÚP umožní vznik parkoviště na veřejném prostranství přímo za zahradou.

Výše uvedené námitky odůvodňuji takto:

- Nejsou v souladu s uvedenými zásadami ÚP v části, která zmiňuje celkovou potřebu nových ploch bydlení a vychází z předpokladu postupné obnovy stávajícího bytového fondu a z možností výstavby v zastavěném území, a to převážně na původních parcelách,
- Nevytváří podmínky pro zlepšení a stabilizaci životní úrovně obyvatel v daném území, neboť z ploch veřejné zeleně se stávající plochy pro bydlení parkování atd.,
- Není věnována pozornost ochraně veškeré zeleně v zastavěných částech řešeného území, protože dochází ke zmenšení plochy zeleně,
- Sníží kvalitu bydlení v daném území,
- Není vyřešena otázka dopravní obslužnosti.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

DTTO 3 - Předmět námítky je po obsahové stránce totožný s námitkou č. 3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

16. **MUDr. BLANKA JAKUBCOVÁ SÝKOROVÁ**, JIŘIČKOVA 763, 373 82 VČELNÁ,
Ing. IVANA KUNOVÁ Mba, JIŘIČKOVA 763, 373 82 VČELNÁ,
Ing. DANIEL HANZAL, JIŘIČKOVA 763, 373 82 VČELNÁ,
Mgr. MARTINA HANZALOVÁ, JIŘIČKOVA 732, 373 82 VČELNÁ,
pan PETR JÁNOŠ, JIŘIČKOVA 752, 373 82 VČELNÁ,
paní LUCIE JÁNOŠOVÁ, 752, 373 82 VČELNÁ,
paní HANA NEUBAUEROVÁ, JIŘIČKOVA 732, 373 82 VČELNÁ
doručeno dne: 19. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 19. 7. 2021

Doplnění námitek k návrhu územního plánu Včelná, které byly již zaslány na OÚP MM ČB dne 7. 7. 2021

1. Návrh nového územního plánu nebere v potaz platnou Územní studii Dlouhé role I, která je neopominutelným podkladem a je závazná.
2. Změnou ÚP Včelná dojde k zásahu do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí, dále dojde ke snížení kvality bydlení a omezení rozsahu veřejné zeleně a zároveň dojde ke zvýšení hlukové a emisní zátěže a tím dojde i ke snížení hygienického standardu bydlení.
3. Do dotčené části lokality nevede komunikace vyjma (provizorní) panelové cesty a zároveň zde není prostor pro výstavbu komunikace odpovídajících parametrů pro dopravní obslužnost nově plánovaných území pro bydlení.
4. Návrh nového ÚP Včelná neobsahuje zdůvodnění, proč nelze využít zastavitelné plochy, které jsou vymezeny v aktuálně platném ÚP.
5. V dotčené lokalitě se již nyní projevuje problém s odvodem vody kanalizací a jímací kapacitou

zbývajících ploch veřejné zeleně, což se projevuje mimo jiné zaplavením veřejných komunikací, a i zaplavením zahrad. Tato situace je zřejmě způsobena nedostatečnou kapacitou místní kanalizační sítě a nově navržené změny v ÚP by tento negativní stav eskalovaly.

6. Návrh nového ÚP Včelná upřednostňuje zájmy cizích subjektů (zejména developerů) zájmy zde žijících občanů, což se již v minulosti negativně projevilo realizovanými stavbami.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

1. Ve věci nerespektování územní studie „Dlouhé role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná“ (dále jen „ÚS“), při zpracování návrhu územního plánu Včelná (dále jen „návrh ÚP“), případné odchýlení od pořízené ÚS je možné, resp. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále též „stavební zákon“), povinnost respektování pořízené územní studie nestanovuje. Územní studie je územně plánovacím podkladem, který je pořizován na základě územním plánem stanovené podmínky. Ve smyslu § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhl. č. 500/2006 Sb.“), podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozbor, popřípadě územní studie. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, avšak oproti územnímu plánu není závazná. Především při pořizování změny územního plánu nebo nového územního plánu může sloužit jako podklad. Projektant z ní vycházet nemusí.

2. Ke změně způsobu využití a jeho dopadu na kvalitu bydlení v navazujících plochách bydlení, lze uvést, že jedná o subjektivní názor namítajícího, který nemá z hlediska definovaných funkcí a činností v plochách s rozdílným způsobem využití opodstatnění. Vymezení zeleného pásu jako plocha bydlení – soukromá zahrada (BZ) nebude mít negativní dopad na okolí, nejsou zde přípustné činnosti, narušující svým provozem nebo negativními vlivy obytné prostředí.

Zásahem do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí nelze argumentovat. Do vlastnických práv lze zasáhnout v územním plánu pouze formou vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, a to pouze v případech, u nichž je možné odůvodnit veřejný zájem (stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území města, kraje nebo státu). Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v zájmovém území v rovině územního plánu nemůže mít dopad do roviny majetkoprávní tak, aby došlo k omezení vlastnických práv.

Z hlediska zvýšení hlukové a emisní zátěže a snížení hygienického standardu bydlení uvádíme, že návrh ÚP byl pořizován postupem podle stavebního zákona. Ve fázi společného jednání k návrhu ÚP, nebo ve fázi veřejného projednání k měněným částem návrhu ÚP, mohli dotčené orgány uplatnit svá stanoviska dle svých sledovaných zájmů. Ve věci snížení ekologického standardu uvádíme, že k návrhu bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje.

3. Existence komunikace zpřístupňující pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 v k.ú. Včelná se způsobem využití plochy bydlení (B) není podstatná. Pozemky v zájmovém území (pás zahrnující mimo jiné pozemky parc. č. 723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508, 723/509, 723/193 a 723/273 v k.ú. Včelná) zpřístupňující pozemky parc. č. 725/3, 726/1, 723/273 v k.ú. Včelná jsou vlastněny stejným majitelem. Zároveň v rámci vymezení v návrhu ÚP, ve všech předmětných plochách s rozdílným způsobem využití, tj. plochy bydlení – soukromá zahrada (BZ), plochy bydlení (B) a plochy veřejných prostranství (VP), umožňují umístění obslužné dopravní infrastruktury.

Otázka parametrů je řešitelná v navazujících správních řízeních v rámci např. při zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí. V této úrovni lze naplnit dodržení obecně technických požadavků na výstavbu, souvisejících norem a vyhlášek.

4. Ve věci zdůvodnění, proč nelze využít zastavitelné plochy, které jsou vymezeny v aktuálně platném ÚP, uvádíme, že textová část odůvodnění návrhu ÚP obsahuje přímo samostatnou kapitolu I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Jak je uvedeno v této kapitole, tak: „podmínky pro využití ploch jsou

navrženy tak, aby bylo zastavěné území hospodárně a dostatečně využíváno, zároveň byla snaha zajistit ochranu kulturních hodnot území. To znamená, že je umožněno intenzivnější využití ploch bydlení...”

Dále, jak je uvedeno v tabulce odůvodnění velikosti navrhovaných ploch, jsou pro bydlení v RD vymezeny (převzaty) zastavitelné plochy ze záměrů původního ÚP o celkové ploše 15,6 ha. Zastavitelné plochy v rámci nových záměrů pro plochy bydlení (B) byly vymezeny pouze v lokalitě B33. Nelze tedy prohlásit, že není zdůvodněno, proč nelze využít zastavitelné plochy pro bydlení v RD vymezené původním ÚP, když nový územní plán záměry v těchto plochách plně převzal.

5. Z hlediska bodu k negativnímu dopadu návrhu ÚP na odtokové poměry a odkanalizování předmětného území se jedná o spekulaci namítajících. Návrh ÚP jasně stanovuje podmínky na nakládání s odpadními vodami, vsakování a dovádění srážkových vod ve své výrokové části, kapitole koncepce technické infrastruktury a podmínky jejího umísťování v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). K návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo vydáno souhlasné stanovisko oddělení vodního hospodářství, odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice.
6. Namítané upřednostnění zájmů cizích subjektů nad zájmy v obci žijících občanů je subjektivním názorem namítajících. Uvádíme, že územní plán je pořizován postupem podle stavebního zákona v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. Zároveň návrh ÚP je zpracováván v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění všech aktualizací.

V reakci na námitku byla v rámci vyhodnocení výsledků po veřejném projednání s určeným zastupitelem a projektantem konzultována optimalizace vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zájmovém území (pás zahrnující mimo jiné pozemky parc. č. 723/536, 723/504, 723/505, 723/506, 723/507, 723/508, 723/509, 723/193 a 723/273 v k.ú. Včelná) a byla dohodnuta jejich úprava. Z důvodu umožnění prostupnosti území, především z hlediska návaznosti na nezastavitelné území, bylo dohodnuto doplnění plochy veřejných prostranství (VP). Bude umožněno přímé napojení na zastavitelnou plochu VP34, tzn. obdobně jako je ve stávajícím ÚP vymezena plocha se způsobem plochy dopravní infrastruktury (DS) jdoucí mimo jiné přes pozemky parc. č. 723/190, 723/193, 723/273 a 726/1, tak bude zachována celistvost plochy veřejných prostranství (VP) z důvodu veřejné přístupnosti. Tato celistvá plocha veřejných prostranství (VP) bude procházet přes pozemky parc. č. 723/273 a 726/1 v šíři 6,5 m, ve smyslu požadavku na vymezení minimální šíře veřejného prostoru dle § 22 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území Sb., uvádějící: „nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“, od své severní hranice.

Dále ve vazbě na námitku budou pozemek parc. č. 725/3 a část pozemku parc. č. 726/1 vymezeny jako plochy změn se způsobem využití plochy bydlení (B).

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

17. Ing. arch. PETR HORNÁT, JIRÁSKOVA 188, 373 82 VČELNÁ
doručeno dne: 20. 7. 2021

Text námítky:

Jako majitel pozemků parc. č. 344, 345/1 a 345/2, které sousedí s plochou občanského vybavení (parc. č. 439/1, 438, 439/4), dříve specifickou jako plochou občanského vybavení pro sport, si dovoluji požádat, aby tato plocha byla v rámci Návrhu územního plánu přesněji specifikována.

Žádám o úpravu výkresové i textové části územního plánu, a to o podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití OV – plochy občanského vybavení.

Odůvodnění námítky:

V návrhu územního plánu Včelná nejsou podrobněji specifikovány plochy s rozdílným

způsobem využití OV – Plochy občanského vybavení. V původním, stále platném, územním plánu bylo toto zpřesnění využití ploch uplatněno. V textové části územního plánu jsou stanoveny podmínky pro výstavbu (podmínky pro plošné využití území), které jsou pro všechny plochy občanského vybavení stanoveny shodně. Jsem toho názoru, že není přípustné všechny plochy občanského vybavení tímto způsobem generalizovat. Není přihlédnuto jak ke specifickým požadavkům jednotlivých typů občanské vybavenosti, tak k jedinečnosti lokalit v rámci obce Včelná.

V souladu s vyhl. 501/2006 Sb. § 3 odst. (4) požadují plochy s rozdílným způsobem využití OV – Plochy občanského vybavení dále členit, a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území (§ 3, odst. (3)).

Dle metodického pokynu „standard vybraných částí územního plánu“, lze plochy občanského vybavení dále členit (§6), a to na úrovni druhé, standardizované úrovně, podle charakteru a specifických vlastností jednotlivých ploch.

Obávám se, že pokud nebudou plochy OV – Plochy občanského vybavení dále členěny a přesněji specifikovány, může dojít ke změně využití těchto pozemků (v rámci velmi obecného základního členění) a tím způsobenému nevhodnému využití a narušení struktury občanského vybavení v obci.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Návrh ÚP sjednotil vymezené plochy stávajícího ÚP se způsobem využití plochy občanského vybavení (Ov) a plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (Os) do společné plochy se způsobem využití plochy občanského vybavení (OV) v souladu s § 6 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb.

Problematika specifických podmínek a charakteru území takto jednotně vymezených ploch a možnost dalšího podrobnějšího členění ve smyslu § 3 odst. (4) vyhl. č. 501/2006 Sb., byla projednána se zpracovatelem návrhu ÚP v rámci vyhodnocení veřejného projednání s určeným zastupitelem.

Určený zastupitel byl seznámen s potenciálním rizikem změny stávajícího funkčního využití v souladu s definovaným způsobem využití plochy občanského vybavení (Os), např. formou umístění nákupního zařízení nebo obchodu na pozemcích v ploše občanského vybavení (Os), jenž byly stávajícím ÚP zahrnuty v plochách občanského vybavení – tělovýchova a sport (Os).

Byl konstatován souhlas s ponecháním plochy bez dalšího specifického podrobnějšího členění.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

18. JIHOČESKÝ VODÁRENSKÝ SVAZ, S.K. NEUMANA 19, 370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE

doručeno dne: 14. 7. 2021

Text námítky:

České Budějovice 14. 7. 2021

V území řešeném územním plánem Včelná se nacházejí stávající dálkové vodovodní řady v majetku a provozování Jihočeského vodárenského svazu (JVS), nebo jeho ochranné pásmo:

- Řad Včelná Litvínovice DN 1000 z materiálu ocel průměr 1000 mm.

- Řad Včelná – Hlavitce ocel průměr 1000 mm a řad ÚV Plav – Včelná ocel průměru 1000 mm.

Vodovody jsou aktivně katodicky chráněny. Tyto řady včetně ochranného pásma jsou

zakresleny v koordinačním výkresu.

Dle Zákona č. 274/2001 Sb., § 7 odst. (1) jsou upravena práva a povinnosti stavebníka, vlastníka a provozovatele při výstavbě, údržbě a provozování vodovodu nebo kanalizace tak, že vlastník vodovodu nebo kanalizace je oprávněn za účelem kontroly, údržby nebo stavební úpravy vodovodu nebo kanalizace vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené pozemky.

Z tohoto zákonem stanoveného oprávnění JVS, jako vlastníka a provozovatele předmětného veřejného vodovodu, vyplývá zákonný požadavek na vyloučení:

- Provádění zemních prací, staveb, umísťování konstrukcí, nebo jiných podobných zařízení včetně plotů či ohradních zdí či stěn,
- Vysazování trvalých porostů,
- Provádění skládek jakéhokoliv odpadu,
- Provádění terénních úprav,

Které by znemožnily či omezily přístup vlastníka provozovatele veřejného vodovodu nebo kanalizace, nebo které by mohly ohrozit jejich technická stav nebo plynulé provozování, byť by tyto stavby a činnosti měli být realizovány mimo prostor vymezený ochranným pásmem předmětného vodovodu nebo kanalizace.

Nad výše uvedeným dálkovými vodovodními řady, nebo v jejich ochranném pásmu jsou v územním plánu Včelná navrhované tyto plochy změn:

B25 plocha bydlení, VP34 veřejné prostranství, B33 Plocha bydlení.

JVS nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu Včelná, konkrétně s řešením výše uvedených ploch, které se dotýkají výše uvedených zařízení ve vlastnictví a provozování JVS. Navrhovaný rozsah a využití těchto ploch by znemožnil zachování trvalého přístupu k těmto zařízením potřebného pro údržbu, opravy a stavební úpravy těchto zařízení.

Požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh územního plánu Včelná, který bude respektovat níže uvedené podmínky pro ochranu zařízení JVS:

Z důvodu zachování trvalému přístupu k těmto vodovodům pro údržbu a opravy prováděné těžkou technikou požadujeme upravit rozsah ploch B25 a B33 mimo manipulační pruh kolem těchto řadů a plochy zasažené manipulačním pruhem řešit tak, aby byly dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn.:

Zachování minimální šíře, volně přístupného, výstavbou nezasažitelného území v šíři 15,0 m nad vodovodním potrubím, a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím, s prostorovým řešením, dle nákresu:

Vyloučením jakýchkoliv a zpevněných ploch a komunikací nad vodovodním potrubím v jeho podélném směru v šířce výkopu plus v šířce obou přilehlých bezpečnostních pruhů (dle vzorového příčného řezu viz výše). Případné komunikace v příčném směru na potrubí musí být navrženy z jednoduše rozebíratelných prvků (zámková dlažba, kamenná dlažba apod.).

Navržení uspořádání případných nových sítí technického vybavení v rámci investičního záměru žadatele tak, aby údržba či oprava vodovodu JVS byla snadno proveditelná, s odvoláním na ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, kapitolou 4. Základní pokyny pro navrhování. To znamená navrhnout všechny případné nové sítě tak, aby při nutnosti křížení, přecházely stávající vodovod JVS pouze v jednom koncentrovaném místě.

Požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí.

Pro splnění výše uvedených požadavků požadujeme v ploše manipulačního pruhu navrhnout takové plochy, které nebudou v rozporu s výše uvedenými požadavky na ochranu zařízení JVS a v textové části ÚP stanovit specifické podmínky v těchto manipulačních pruzích tak, aby reflektovaly výše uvedené technické požadavky.

Dále jsou na dálkovém vodovodním řadu Včelná – Litvínovice z materiálu ocel průměru 1000 mm, nebo v jeho ochranném pásmu v ÚP Včelná navrhované tyto plochy změn:

D26/1 – dálniční přivaděč jižní tangenta, DI 32 – Mimoúrovňová dopravní infrastruktura. V rámci probíhající stavby Jižní tangenta, České Budějovice, km 0,000 – km 2,706 se v současné době realizuje stavební objekt SO 311 – přeložka vodovodního řadu DN 1000 VDJ Včelná – šachta Litvínovice v km 1,42.

V příloze zasíláme situaci probíhající přeložky vodovodního řadu a žádáme o zakreslení přeložky vodovodního řadu včetně ochranného pásma do ÚP Včelná.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s Vámi předloženým návrhem ÚP Včelná a požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh ÚP Včelná, který bude respektovat výše uvedené připomínky.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE

Odůvodnění:

Podaná námitka je po obsahové stránce totožná s připomínkou JVS, k návrhu ÚP pro společné jednání, ze dne 15. 11. 2019 č.j.: OUP/2019/2867.

Požadavku na přepracování návrhu územního plánu nelze vyhovět.

Jednotlivé body námítky jsou cíleny na požadavky k technickému řešení na ochranu zařízení dálkového vodovodního řadu JVS. Jejich řešení jsou nad podrobnost územního plánu. Územní plán se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5000 a vydává se v měřítku 1:5000 nebo 1:10000, jednotlivé výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Územní plán stanovuje mimo jiné koncepci technické infrastruktury a podmínky pro její umísťování. Zároveň stanovuje urbanistickou koncepci, včetně vymezení urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem a stanovení jejich podmínek. Z hlediska definice ploch s rozdílným způsobem využití jsou v návrhu ÚP vymezeny v předmětném území mimo jiné:

plochy bydlení (B), které zahrnují jako přípustné využití technickou infrastrukturu (zařízení a liniové stavby technické vybavenosti), plochy veřejných prostranství (VP) s hlavním využitím uvádějící stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.

Z důvodu uvedeného, když plochy s rozdílným způsobem využití u zastavitelných plochy B25, B33 a VP34 umožňují umístění technické infrastruktury zbytečný.

Pro uvedené zastavitelné plochy B25 a B33 je také v textové části výroku, kap. „vymezení zastavitelných ploch“, uvedeno jako limita využití území požadavek na respektování vodovodu včetně jeho ochranného pásma. Tímto jsou požadavky v úrovni územního plánu splněny.

Požadavek na respektování minimální šíře volně přístupného, nezasažitelného pozemku v šíři 15 m nad vodovodním potrubím, je nad podrobnost územního plánu. Nad vodovodem je vymezeno ochranné pásmo, které je návrhem územního plánu respektováno. Případné umístění objektů do jeho šíře je otázkou navazujících správních řízení a sledovaných zájmů příslušných dotčených orgánů, popřípadě správců sítě. Zároveň je třeba uvést skutečnost, kdy i ve stávajícím územním plánu Včelná, který je účinný od 22. 2. 2012, je dle koordinačního výkresu průběh vodovodu přes zastavěné území majoritně v ploše se způsobem využití plochy bydlení (B). V této stabilizované ploše jsou soukromé pozemky již oploceny a nepřístupné.

Požadavek určení materiálu povrchu zpevněných ploch komunikací nad vodovodním potrubím je nad podrobnost územního plánu.

Požadavek navržení nových tras sítí technického uspořádání a jejich prostorové uspořádání včetně řešení pat základových spár nejbližších objektů je nad podrobnost územního plánu. Plochy s rozdílným způsobem využití umožňují umístění nezbytné technické infrastruktury, jejich přesné řešení je otázkou projektové dokumentace pro navazující správní řízení.

Návrh ÚP je projektantem zpracován na základě aktuálních územně plánovacích podkladů obsahujících jevy zahrnující mimo jiné ochranná pásma a limity území. Na základě požadavku bude aktualizován zakres vodovodní sítě technické infrastruktury v koordinačním výkrese.

Dále uvádíme, že v návaznosti na uplatněnou připomínku k návrhu ÚP pro společné jednání, ze dne 15. 11. 2019 č.j.: OUP/2019/2867Z byl doplněn text pro umožnění křížení dopravní a technické infrastruktury ve způsobu využití plochy dopravní infrastruktury D1/6, D26/1, D3/6 v tomto znění: „technická infrastruktura za podmínky, že nedojde k zamezení vybudování záměrů jako hlavní využití a za podmínky jejich vzájemné koordinace“

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

doručeno dne: 20. 7. 2021

Text námítky:

Dobrý den,

Jakožto majitel pozemků parc. č. 705/11, 705/8 a 705/12 dotčených novým územním plánem podávám tímto námítky v souladu s § 52 odst. (2) stavebního zákona k návrhu územního plánu Včelná.

1. Žádám o doplnění pozemku parc. č. 705/8 v k.ú. Včelná do ploch určených k umístění bytového domu v lokalitě B 23,
2. Žádám o podrobnější specifikaci bodu f) textové části v definici použitých pojmů v části výšková hladina zástavby. Je zde specifikovaná výška budovy ke hřebeni, avšak toto je nedostatečné vzhledem k možnosti umístit domy s plochou střechou – výšková hladina by měla být tak specifikovaná také k nejvyššímu bodu domu atice.
3. Žádám o navýšení konstrukční výšky podlaží pro lokalitu B23 na výšku 4,0 m, tak jak je specifikováno v f) textové části v definici použitých pojmů v části výšková hladina zástavby. Omezující konstrukční výška 3,2 m je zejména v posledním podlaží nesplnitelná vzhledem k minimální světlé výšce u bytových domů a skladbě ploché střechy se stropem. Tloušťky tepelných izolací, tak aby budova plnila požadavky zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií jsou v současné době značné a příští rok dojde k opětovnému zpřísnění tepelně technických norem a navýšení tloušťek tepelných izolací. Omezení konstrukční výšky 3,2 m je nadbytečné a nepochopitelné z pohledu zákona č. 406/2000 Sb., a omezení 2. NP výšky 8,0 m je z mého pohledu dostatečné.
4. Žádám o rozšíření plochy pro bydlení na celý pozemek parc. č. 705/8 a zrušení ploch veřejného prostranství na jeho části.
5. V případě nevyhovění požadavku v bodě 4 požaduji upřesnit zakres rozhraní ploch mezi plochou veřejného prostranství a plochou bydlení. V současném zákresu je rozhraní ploch naprosto nepochopitelně šikmo a nikoliv rovnoběžně s hranicí mezi pozemky parc. č. 705/8 a 798. Současně žádám aby rozhraní ploch veřejného prostranství a ploch bydlení bylo maximálně 5,0 m (lépe méně) od hranice mezi pozemky parc. č. 705/8 a 798. Takováto hranice umožní vhodnější využití ploch bydlení na pozemku parc. č. 705/8.
6. Do plochy VP – veřejného prostranství prosím o doplnění využití stavby komunikací, jelikož na těchto plochách jsou umísťovány komunikace, ale v textové části nejsou specifikovány,
7. V plochách B – plochy pro bydlení žádám o specifikaci intenzity využití pozemků maximálně 35% - vztaženo k plochám zastavěných objektem se svislou konstrukcí, nikoliv jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, tak jak to je v návrhu ÚP. Toto omezení našich pozemků je v rozporu s rozhodnutím zastupitelstva o tom, že se v novém územním plánu naše pozemky vrátí do původního stavu před zrušením územního plánu, změny č. 1 s výjimkou omezení výškové hladiny a podlažnosti. Tato změna intenzity využití pozemků je v rozporu se současným územním plánem i územní studií „Dlouhé Role, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná“. Lidé si v lokalitě kupovali pozemky s omezením 35% - vztaženo k plochám zastavěných objektem se svislou konstrukcí a tímto krokem budou jejich práva na pozemcích omezena, znehodnocena a právně napadnutelná. Současně v dané lokalitě novou podmínku většina pozemků se stavbami 35% překračuje již nyní a majitelé domů si nebudou tak moci na svůj pozemek pořídit jakoukoliv doplňkovou stavbu, neboť by tím byl porušen navrhovaný územní plán.
8. V případě nevyhovění požadavku v bodě 7 požaduji v lokalitě B23 navýšení intenzity využití pozemků minimálně na 60%.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE V ROZSAHU BODŮ 2, 5 a částečně 1, 3 a 4

Odůvodnění:

1. Požadavku na rozšíření pozemku parc. č. 705/8 v k.ú. Včelná do plochy se způsobem využití plochy bydlení (B) a zařazením do zastavitelné plochy B 23 se vyhovuje.

Návrh územního plánu pro společné jednání zahrnoval pozemky parc. č. 705/11, 705/8 a 705/12 v k.ú. Včelná jako součást zastavitelné plochy B23 se způsobem využití plochy bydlení (B). Na základě požadavku, který uplatnila obec podle přijatého usnesení č. 1/11/2019 ze dne 21. 10. 2019 a usnesení č. 4/16/2020 ze dne 15. 6. 2020, byla zastavitelná plocha upravena v souladu s rozsahem vymezení ploch změny č. 1 ÚP Včelná, která byla účinná do 14. 8. 2019.



zneplatněná změna č. 1 ÚP Včelná 1 – výřez z koordinačního výkresu

Předmětná plocha tvořená pozemkem parc. č. 705/11, částí pozemku parc. č. 705/8 (plocha B23) a pozemkem parc. č. 705/12 (plocha VP) vše v k.ú. Včelná se nachází v urbanizovaném území s přímou vazbou na okolní zástavbu. Charakter navazujícího okolí je tvořen nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a objektem občanské vybavenosti. Z jižní hranice je plocha omezena železniční tratí.

Způsob využití plochy bydlení (B) nepřipouští výstavbu bytových domů, vyjma pozemku parc. č. 705/11. Jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání přímo pro lokalitu B23, umožňující neporušení charakteru nízkopodlažní zástavby okolí. Z hlediska bodu uplatněné námítky, na doplnění pozemku parc. č. 705/8 v k.ú. Včelná do ploch určených k umístění bytového domu v lokalitě B 23, se způsobem využití plochy bydlení (B), se v tomto bodě námítce částečně vyhovuje. Tímto bude napraven soulad mezi textovou výrokovou částí a grafickou výrokovou částí.

V rámci plochy bydlení (B) bude upravena odrážka textu podmíněně přípustného využití z: „na pozemku p.č. 705/11 je možné umístit bytový dům za podmínky, že okolní pozemky (p.č. 705/12, 705/8) zůstanou nezastavěné“, na text: „na pozemku p.č. 705/11 a částečně 705/8 je možné umístit bytový dům“. Podmínka na nezastavění pozemků parc. č. 705/12 a 705/8 byla z textu vypuštěna, protože je stanovena výrokovou částí grafiky. Pozemek parc. č. 705/12 a část pozemku parc. č. 705/8 jsou vymezeny totiž jako plocha se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP) a nepřipouští stavbu bytových domů.

Ve vazbě na zahrnutí části pozemku parc. č. 705/8 pro zastavění bytovým domem (náprava souladu grafické a textové části výroku), bude v odůvodnění uvedena šíře pásu plochy veřejných prostranství (VP), od společné hranice pozemků parc. č. 705/8 a 798. Současně v grafické části návrhu ÚP bude hranice této plochy zarovnána rovnoběžně s hranicí pozemků od společné hranice pozemků parc. č. 705/8 a 798. Část pozemku parc. č. 705/8 byla ponechána v ploše veřejných prostranství (VP) z důvodu uplatněného stanoviska odboru kultury a památkové péče, Krajského úřadu Jihočeského kraje k návrhu zadání.

Na jednání dne 7. 10. 2021, v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání, se zpracovatelem a určeným zastupitelem, byla ve věci námítky dohodnuta optimalizace podmínek pro výstavbu pro plochu B23. Z důvodu zachování charakteru nízkopodlažní zástavby, v souladu s požadavky obce, budou upraveny parametry pro plochu B23.

V důsledku toho bude v textu výrokové části návrhu, v podmínkách pro výstavbu, odstraněn regulativ nižší konstrukční výšky podlaží, umožňující max. 3,2 m, dále bude odstraněna max. výška nadezdívky stanovená na 1,5 m. V rámci způsobu využití plochy bydlení (B) bude u výškové hladiny pro celou plochu a pro plochu B23 doplněna podmínka pro výstavbu umožňující podzemní podlaží. Definice podsklepení bude doplněna do kapitoly f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podkapitola definice důležitých pojmů

2. Požadavku námítky v rozsahu bodu se vyhovuje. Z důvodu upřesnění pojmu bude doplněna kapitola f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podkapitola definice důležitých pojmů, kde u odrážky výšková hladina zástavby bude text doplněn následovně: „výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni nebo atice.“
3. Požadavek na odstranění omezení konstrukční výšky běžného podlaží v ploše B23 na max. 3,2 m řešen bodem 1.

K maximální výšce zástavby (8,0 m od +0,000 podlahy 1. NP) uvádíme, že na základě jednání dne 7. 10. 2021, v rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání, se zpracovatelem a určeným zastupitelem, došlo k optimalizaci parametrů plochy se způsobem využití plochy bydlení (B), pro kterou byla přidána možnost podsklepení. Z tohoto důvodu byla maximální výška pro plochu B23 ponechána.

4. Dtto bod 1 této námítky.
5. Dtto bod 1 této námítky.
6. Bodu námítky nelze vyhovět. Funkce pro umístění dopravní infrastruktury, v ploše se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP), je již obsažena. Jako hlavní využití je pro tuto plochu stanoveno veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně.
7. Z hlediska stanovení zastavitelností lze uvést, že zastavitelnost v návrhu odpovídá zastavitelnosti územního plánu Včelná, účinného od 22. 2. 2012. V tomto územním plánu je stanovena zastavitelnost na 35 % a definována způsobem: „součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max 35 % plochy pozemku“. ÚS Dlouhé role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná tuto definici převzala. V návrhu ÚP Včelná je zastavitelnost pro plochy se způsobem využití plochy bydlení (B) stanovena, s návazností na předešlý ÚP, intenzita využití stavebních pozemků, na hodnotu max. 35% nebo stávající.
8. Návrh nového ÚP stanovuje intenzitu využití stavebního pozemku. Jedná se o součet zastavěné plochy a všech zpevněných ploch. Zastavěné plochy pozemku v návrhu ÚP jsou definovány podle § 2 odst. (7) stavebního zákona, tzn.: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny“. Zpevněné plochy jsou pak definovány: „Do zpevněných ploch budou započítány například terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží, zatravnovací dlažba osazená na šterkovém podkladu (realizovaná po sejmutí ornice), apod.“
9. V návrhu ÚP je rozšířen výčet započítávaných ploch, které se podílejí na procentu intenzity využití stavebního pozemku. Rozšíření je způsobeno nově započtením všech zpevněných ploch (mimo jiné terasy, bazény, hřiště, apod.). Podstatné je, že podmínky pro využití území jsou navrženy jednotně (ve všech plochách se způsobem využití plochy bydlení (B))

projektantem v souladu s úkoly a cíli územního plánování ve smyslu §§ 18 a 19 stavebního zákona tak, aby byla stanovena ochrana současného charakteru zástavby bydlení v rodinných domech s vysokým podílem zeleně a nedocházelo tak k postupnému zahušťování a úbytku biologicky aktivních ploch.

Z důvodu uvedeného nelze bodu námitky vyhovět.

8. Umožnění výstavby bytového domu je návrhem ÚP přípustné pouze pro lokalitu B23 s tím, že jsou pro bytový dům nastaveny parametry tak, aby nedošlo k narušení charakteru zástavby bydlení v rodinných domech. Stanovení vyšší intenzity využití stavebního pozemku by bylo neslučitelné s tímto principem. Bodu námitky nelze vyhovět.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

20. Ing. JAN CHROMÝ, DOLNÍ 550, 373 81 KAMENNÝ ÚJEZD

doručeno dne: 20. 7. 2021

Text námitky:

V Kamenném Újezdě 15. července 2021

Námitka proti návrhu ÚP obce Včelná podána v rámci veřejného projednání podle § 52 ve vazbě na ustanovení § 188 odst. (3) stavebního zákona a ustanovení § 171 až 174 č. 500/2004 Sb. o správním řízení, v platném znění (dále jen „správní řád“). Předmětem námitky je zařazení pozemku parc. č. 762/14 do hranice zastavitelného území ve výkresu základního členění a v hlavním výkresu zařazení výše uvedeného pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití „B - plochy bydlení“ – pozemek by měl sloužit ke stavbě rodinného domu.

Odůvodnění: Můj pozemek parc. č. 762/14 se nachází vedle stavební parcely č. 762/2 s objektem rodinného domu a objektu garáže a ten navazuje na zastavěné území spadající pod obec Roudné. Pozemek je zcela přístupný a jeho část součástí silnice III/00354 z Roudného. Pozemek je zcela přístupný a jeho část je součástí silnice III/00354 z Roudného. Pozemek je již nyní dobře dopravně dostupný. Bonita půdy je na úrovni III., to znamená, že lze uvažovat o vyjmutí části pozemku ze ZPF. Pozemek je osazen elektroměrovým pilířem a měřením o příkonu 16 A a vrtanou studnou. Z hlediska likvidace odpadních vod lze realizovat septik nebo čistírnu odpadních vod – jedná se o běžné prováděné řešení.

Zcela bezpochyby tedy nedojde k zatížení technické infrastruktury obce Včelná.

Můj pozemek parc. č. 762/14 je vhodný pouze ke stavbě 1 rodinného domu, neboť v blízkosti je vedení vysokotlakého plynu a vysoké napětí.

Nevidím důvod, proč bych se nemohl na tomto pozemku parc. č. 762/14 postavit rodinný dům právě já, jako majitel pozemku, jenž jsem nucen stále nucen bydlet u rodičů, protože jako mladá osoba nedosáhnu na limity pro získání hypotéky na rodinný dům a zároveň pro nákup jiné stavební parcely.

Argumentaci, že v území za Jižní tangentou není možná žádná stavební činnost, považuji za nedostatečnou.

Dovoluji si vás tedy požádat o zohlednění konkrétních skutečností týkajících se mého pozemku parc. č. 762/14 v k.ú. Včelná, tedy především návaznosti na již zastavitelné území, dostupnosti dopravní i technické infrastruktury, věřím, že výše popsané skutečnosti povedou k zohlednění mé námitky.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 762/14 v k.ú. Včelná je v návrhu ÚP pro veřejné projednání součástí plochy

nezastavěného území se způsobem využití plochy zemědělské (Z). Předmětný pozemek nemá přímou vazbu na zástavbu obce Včelná. Zařazením předmětného pozemku do zastavitelných ploch dojde k rozšíření enklávy rodinných domů, která nemá bližší návaznost na zástavbu obce Včelná. Předmětný pozemek je součástí území v severní části katastrálního území Včelná, které je nutné řešit z hlediska dalšího rozvoje koncepčně, vymezením nových zastavitelných ploch pro potřeby dalšího rozvoje obce, nikoliv samostatně per partes po jednotlivých pozemcích.

Návrh ÚP byl projednán v souladu s §§ 50 odst. (2) a 52 odst. (3) s příslušnými dotčenými orgány. Další rozšíření zastavitelných ploch s dopadem na zábor ZPF bylo vyhodnoceno jako nežádoucí. Projednávaný návrh ÚP vymezuje dostatek zastavitelných ploch. V rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání, které proběhlo dne 7. 10. 2021, byl projednán požadavek námítky. Určený zastupitel a zpracovatel nesouhlasili s dalším rozšiřováním zastavitelných ploch.

Při vymezování navrhovaných zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území. Požadované rozšíření o zastavitelnou plochu v rámci celého předmětného pozemku by bylo nekoncepční bez celistvosti a vazby na okolní zastavěné území.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námítce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námítce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

21. ČEPRO, a.s., DĚLNICKÁ 12, č.p. 213, 170 00 PRAHA 7

doručeno dne: 22. 7. 2021

Text námítky:

V Praze 19. 7. 2021

010632/Fř/2021

Veřejné projednání návrhu územního plánu Včelná – připomínky a požadavky správce a vlastníka technické infrastruktury jakožto oprávněného investora

V jižní části k.ú. Včelná prochází katodově chráněná basa produktovodu ČEPRO. as., s jejím ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). Dále je zde umístěn areál skladu PHM ČEPRO, as. - Včelná.

Z důvodu zajištění bezpečnosti osob i majetku s ohledem na charakter látek přepravovaných dálkovodem požaduje ČEPRO. as., aby do územního plánu obce Včelná, byly zapracovány následující připomínky:

1. Doplnit do výrokové části a do odůvodnění k ploše B37 limit využití OP produktovodu,
2. U veřejně prospěšných staveb D1, D2 a D3, pokud to bude možné, doplnit projednání s provozovatelem produktovodu.

Popis omezení v blízkosti zařízení ČEPRO, a.s. a související předpisy

OCHRANNÉ PÁSMO PRODUKTOVODU

Ochranné pásmo (OP) je pro produktovody vybudované před 01. 07. 2013 jako dálkovody hořlavých kapalin vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí (v dálkovodním koridoru se tato vzdálenost měří od krajního potrubí dálkovodu hořlavých kapalin) a toto ochranné pásmo je definováno jako prostor v bezprostřední blízkosti potrubí, který je bez újmy obvyklého zemědělského využití určen k zabezpečení plynulého provozu potrubí a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. U produktovodů vybudovaných a povolených ode dne 1. 7. 2013 ochranné pásmo tvoří prostor, jehož hranice jsou vymezeny svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 150 m na všechny strany od půdorysu tohoto zařízení.

Podle zákona č. 161/2013 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 189/1999 Sb. platí, že i na provádění činnosti v ochranných pásmech vzniklých podle vl. nař. č. 29/1959 Sb. se použije zákon Č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně

některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy).

Pro všechny produktovody, tj. s ochranným pásmem 300 m i ochranným pásmem 150 m platí, že v ochranném pásmu i mimo ně je každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit produktovod nebo omezit nebo ohrozit jeho bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození produktovodu. Dále platí, že činnosti uvedené v 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. tj. stavební činnosti, umísťování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu produktovodu podléhají souhlasu provozovatele produktovodu, pro který platí, že pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, udělí provozovatel produktovodu písemný souhlas se stavební činností, umísťováním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu produktovodu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

Areál skladu a pohonných hmot

Jedná se o skladování ve velkoobjemových nádržích. Uložiště tím splňuje charakter tankoviště, pro které je stanoveno bezpečnostní pásmo 250 m. Toto bezpečnostní pásmo je prostor vymezený od vnějšího okraje půdorysu skladovacích zařízení, v němž se vyskytují hořlavé kapaliny. Současně pro areály skladů zajišťuje krajský úřad zpracování vnějšího havarijního plánu, který se zpracovává pro konkrétní objekt zónu havarijního plánování.

Pro skladovací zařízení ropných produktů je podle zákona číslo 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, v aktuálním znění, stanoveno ochranné pásmo, které je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 150 m na všechny strany od půdorysu těchto zařízení. V ochranném pásmu i mimo ně, je každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit skladovací zařízení nebo omezit nebo ohrozit jeho bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození skladovacího zařízení.

V ochranném pásmu platí, že činnosti uvedené v 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb. tj. stavební činnosti, umísťování staveb, zemní práce, zřizování skládek a uskladňování materiálu v ochranném pásmu skladovacího zařízení podléhají souhlasu provozovatele skladovacího zařízení, pro který platí, že pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, dělí provozovatel písemný souhlas se stavební činností, umísťováním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu produktovodu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen

Související předpisy: Zákon číslo 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona L 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ČSN 65 0201 - Hořlavé kapaliny - Prostoty pro výrobu, skladů vání manipulaci, skladování hořlavých kapalin ve velkoobjemových nádržích (příloha C).

Skladovací zařízení a produktovody jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu.

Polohopisnou situaci své technické infrastruktury v digitální podobě jsme předali orgánům územního plánování v rámci splnění zákonné povinnosti dle ustanovení § 27 a § 28 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v účinném znění, společnost ČEPRO, a.s., jako vlastních sítí technické infrastruktury.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE BODEM č. 1

Odůvodnění:

1. Z hlediska bodu č. 1 námitky na doplnění limity OP produktovodu bude doplněna výroková část návrhu ÚP. Bude doplněna tabulka zastavitelných ploch a ploch přestavby, v textové části výroku návrhu ÚP, plocha B37 v odrážce limity využití území následovně:

„zohlednit středotlaký plynovod, bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, radioreléovou trasu, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP nadzemního el. vedení, OP radiolokátoru České Budějovice a OP produktovodu.

Požadavek bodu č. 1 námitky na doplnění limity OP produktovodu do odůvodnění textové části

návrhu ÚP je již zohledněn v kapitole k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, podkapitoly vstupní limity využití území.

Zároveň je vhodné uvést, že podmínky, jaké stavby a v jaké vzdálenosti od produktovodu jsou definovány ve zvláštních právních předpisech. Není proto nutné tyto podrobné podmínky uvádět v textové části územního plánu.

2. Z hlediska požadavku na doplnění podmínky pro projednání veřejně prospěšných staveb D1, D2 a D3 s provozovatelem produktovodu nelze námitce vyhovět. Projednání konkrétních stavebních záměrů v plochách veřejně prospěšných staveb D1, D2 a D3 s provozovatelem produktovodu spadá do navazujících správních řízení, kdy jsou umísťovány již konkrétní stavby. Jedná se o podrobnost náležící územním rozhodnutím, a nikoliv územnímu plánu.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

22. Ing. ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR, ČERČANSKÁ 12, 140 00 PRAHA

doručeno dne: 21. 7. 2021

Text námítky:

V Praze 21. 7. 2021

RSD-354691/2021-2

Návrh územního plánu Včelná

Vážené dámy, vážení pánové,

Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD ČR“) je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

ŘSD ČR zasílá v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., (Stavební zákon) v platném znění, jako oprávněný investor, níže uvedené námítky k návrhu územního plánu (dále jen „ÚP“) Včelná.

Správním územím obce Včelná prochází plánovaná dálnice D3, která je v současné době v realizaci. Dle platných ZÚR Jihočeského kraje, ve znění aktualizace č. 6, je pro plánovanou dálnici D3 vymezen koridor DI s označením D1/6.

I nadále upozorňujeme na to, že „jižní tangenta“ nebude investicí ŘSD ČR. Koridor pro umístění „jižní tangenty“ musí respektovat technické řešení dálnice D3 a její napojení na dálnici D3 musí být v souladu s DÚR (resp. rozpracovanou DSP). Technické řešení napojení na dálnici D3 musí být odsouhlaseno ŘSD ČR, Správou České Budějovice.

K návrhu územního plánu Včelná zasíláme následující námítky:

Podmínky pro funkční využití ploch, které sousedí s vymezeným koridorem pro dálnici D3 (zejména plochy lesní – L), požadujeme v ÚP stanovit takové, aby umožňovaly v přípustném, resp. podmíněčně přípustném využití umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury související se stavbou dálnice D3, pro případné budoucí úpravy či umístění souvisejících staveb.

Zároveň v textové části odůvodnění ÚP požadujeme do věty „U všech ploch nezastavěného území jsou nepřípustné záměry naplňující parametry nadmírnosti stanovené v AZÚR. To jsou záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivňují území více obcí.“ doplnit „s výjimkou staveb souvisejících s plánovanou stavbou dálnice D3“.

Odůvodnění:

Během realizace dálnice D3 či po jejím dokončení může stále docházet k dílčím změnám v rámci staveb souvisejících, které mohou mít vliv na výslednou podobu dálnice D3. Vyloučení případných souvisejících staveb by tak mohlo podstatně zkomplikovat realizaci dálnice D3 a její uvedení do plnohodnotného provozu.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění:

Ve věci vymezení podmínky pro umístění staveb a zařízení dopravní infrastruktury v sousedních plochách s koridorem D 1/6 pro dálnici D3 se požadavku námítky vyhovuje. Z důvodu zajištění případné budoucí úpravy či umístění souvisejících staveb bude do plochy se způsobem využití plochy lesní (L), do odrážky přípustné využití doplněn následující text:

„D1/6 – Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebotín“

Požadavku námítky na úpravu odůvodnění textové části se se vyhovuje a bude doplněn text, pro umístění souvisejících staveb se stavbou dálnice D3.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

23. **MANŽELÉ JAROSLAV KRPATA A ŠÁRKA KRPATOVÁ, SEVERNÍ 294, 373 82 BORŠOV NAD VLTAVOU**

Právně zastoupení společností ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ ODNŘEJ TRNKA, s.r.o., nám. PŘEMYSLA OTAKARA II., 123/36 370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE
doručeno dne: 26. 7. 2021

Text námítky:

V Českých Budějovicích 26. 7. 2021

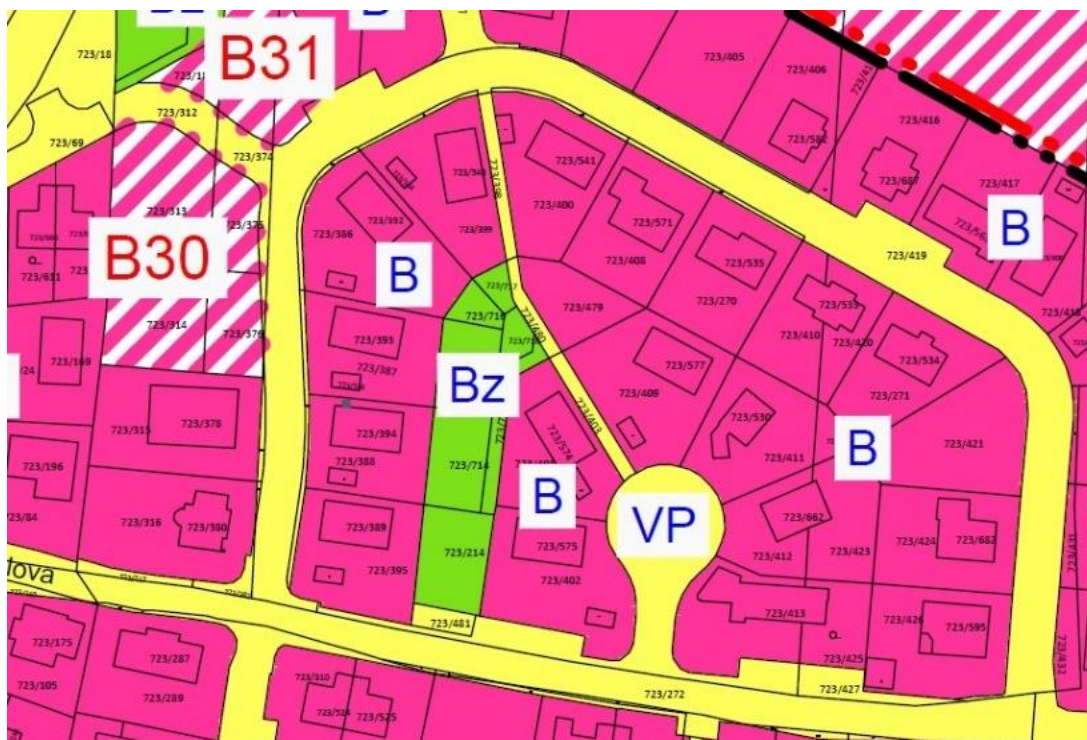
Námítka proti návrhu územního plánu Včelná

1. ÚVODEM – VLASTNÍ NÁMITKA, POSTAVENÍ PODATELŮ

1.1. Podatelé coby vlastníci pozemků parc. č. 723/214, 723/714, 723/719, 723/722, 723/723 v obci a k.ú. Včelná (dále jen „Pozemky“) dotčených návrhem územního plánu Včelná, jak byl tento projednán v rámci veřejného projednání konaného dne 19. 7. 2021 (dále také jen „Návrh ÚP“) postupem dle § 52 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) tímto v souladu s § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podávají následující včasnou námitku proti Návrhu ÚP:

Podatelé námítky coby vlastníci Pozemků nesouhlasí s Návrhem ÚP, pokud jde o změnu způsobu využití Pozemků na „PLOCHY BYDLENÍ - soukromá zahrada“ („Bz“) a požadují, aby Pozemky buď (i) byly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení, nebo aby jejich využití (ii) zůstalo nezměněno, tedy, aby byly zařazeny dle současného způsobu využití (ve stávajícím územním plánu obce) mezi změnové plochy bydlení.

2. VYMEZENÍ NÁMITKY



3. ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

3.1. Platný Územní plán Včelná z roku 2012 (dále jen „Platný ÚP“) zahrnuje převažující část Pozemků do změnových ploch bydlení, menší severní část pak do změnových ploch smíšených obytných. Nelze mít tedy jakýchkoli pochyb o tom, že z hlediska územně plánovacího jsou Pozemky Platným ÚP určeny (za splnění dalších podmínek) k umístění objektu k bydlení – rodinného domu. Platný ÚP, resp. územní plán obecně je (na rozdíl od územní studie vydané v režimu § 30 stavebního zákona) závazným územně plánovacím podkladem, od něhož se nelze při rozhodování v území, zejména při rozhodování o umístění stavby (dle současné právní úpravy při posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací orgánem územního plánování při vydávání závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona) odchýlit.

3.2. Pro dotčenou lokalitu byla v roce 2018 schválena a registrována Územní studie Dlouhé Role1, lokalita č.19 a lokalita č.20 -Včelná (dále jen „Územní studie“), která na rozdíl od Platného ÚP zařadila Pozemky do ploch zemědělských – sady a zahrady (soukromá zeleň).

3.3. Předně – územní studie (obecně) podle § 30 stavebního zákona je nezávazný a fakultativně pořizovaný podklad, který řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území. Její funkcí je zejména získání variantních řešení či ověření určité urbanistické koncepce. Je tedy podkladem odborným a na rozdíl od územně plánovací dokumentace (zde Platného ÚP) právně nezávazným. Pokud se tedy konkrétní záměr (zde obci známý záměr Podatelů spočívající v umístění jednoho přízemního rodinného domu) odchyluje od pořízené územní studie, měl by orgán územního plánování (za dřívější právní úpravy stavební úřad) při jeho posuzování vyhodnotit, zdali navrhovaný záměr jako celek vyhovuje územně plánovací dokumentaci (což je zde splněno) a zdali představuje přípustné, komplexní a vhodné řešení z ostatních hledisek uvedených v § 96b stavebního zákona.

3.4. Jinými slovy, za Platného ÚP je záměr spočívající v umístění jednoho přízemního rodinného domu na Pozemcích z hlediska územně plánovacího přípustný, pokud by stavebník prokázal, že jeho záměr je pro dotčené území přinejmenším stejně vhodný jako účelové určení předvídané Územní studií (které dle názoru Podatelů navíc není v souladu s Platným ÚP); tj. pokud projektová dokumentace řeší komplexní návaznost na infrastrukturu a okolí vhodně a aktuálněji než Územní studie. Návrh ÚP oproti Platnému ÚP však počítá s řešením, které zapovídá Podatelům en bloc umístit na Pozemcích stavbu rodinného domu, a to za situace, kdy Podatelé, jak je obci známo, započali konkrétní kroky k realizaci stavebního záměru spočívajícího v umístění rodinného domu na pozemcích – zejména si opatřili rozhodnutí o připojení Pozemků na přílehlou místní komunikaci (srov. přiložené rozhodnutí Obecního úřadu Včelná ze dne 9. 6. 2021, č.j. OUV/0795/2021, jež nabylo právní moci dne 12. 7. 2021), zadali studii rodinného domu a v současnosti tento projekčně připravují (koncepte domu

naznačena v příloženém návrhu na změnu Územní studie a Návrhu ÚP předloženém Podatelí zastupitelstvu obce v únoru a březnu tohoto roku) ad.

3.5. V situaci, kdy je zpracováván a projednáván návrh nového územního plánu obce je pořízená Územní studie „pouze“ jedním z územně plánovacích podkladů a s přijetím nového územního plánu, resp. s nabytím účinnosti příslušného opatření obecné povahy, pozbývá relevance (přestane být územní studií ve smyslu § 30 stavebního zákona, ke které by se při rozhodování v území mělo jakkoli přihlížet). Z Návrhu ÚP přitom vyplývá, že Návrh ÚP převzal řešení předvídané Územní studií toliko zčásti, a to právě pouze pro Pozemky (Podatelů) a oземky parc. č. 723/715, 723/716, 723/717 a 723/718, nikoli však pro pozemek parc. č. 723/479, který je navržen jako stabilizovaná plocha bydlení. Již jen z tohoto důvodu lze spatřovat v Návrhu ÚP nedůvodně odlišný přístup k pozemkům, resp. vlastníkům, ve zcela obdobném postavení. Tento rozpor přitom není v textové části Návrhu ÚP nikterak odůvodněn a patrně ani pádně, resp. řádně odůvodnitelný není. Územní studie je, resp. byla toliko jedním z podkladů pro zpracování Návrhu ÚP, kterou jeho zpracovatel nemusí respektovat. Z Návrhu ÚP by však mělo být zřejmé, jakým způsobem (na základě jakých úvah) z ní bylo při zpracování návrhu ÚP vycházeno, zvláště pokud byla respektována jen ve vztahu k některým pozemkům původně v ní vymezeným jako plochy soukromé zeleně (tedy výběrově, ve vztahu k jednotlivým pozemkům a jejich vlastníkům rozdílně, a tedy v posledku nerovně).

3.6. Podatelé pro úplnost dodávají, že se v rámci předcházejících stupňů přípravy Návrhu ÚP pokusili nastalý problém představitelům obce podrobně vysvětlit a v nedávné minulosti navrhli změnu Územní studie i Návrhu ÚP tak, aby byl změněn způsob jejich využití z „Plochy bydlení – soukromá zahrada“ na „Plochy bydlení“. Po podrobné rozpravě na zasedáních zastupitelstva obce ve dnech 15. 2. 2021 a 9. 3. 2021 byly návrhy Podatelů zamítnuty a Návrh ÚP zůstal v tomto směru nezměněn (Srov. příložené zápisy ze zasedání zastupitelstva obce a Návrh zpracovaný Podatelí pro účely projednání v zastupitelstvu obce).

3.7. Jak již bylo shora zmíněno, v Návrhu ÚP ani v textové části Územní studie přitom není zařazení Pozemků v nesouladu s Platným ÚP (tedy jako soukromá zahrada, resp. soukromá zeleň) nikterak odůvodněno. S ohledem na zásadní zásah do práv Podatelů, jimž Platný ÚP definuje Pozemky jako plochy bydlení s možností umístění rodinného domu, je takový stav neakceptovatelný, pokud není dán na takové změně jiný veřejný zájem. Veřejný zájem, vyjádřený příslušnými regulativy je přitom parametrizován pouze pro veřejná prostranství, tedy případně zde pro zeleň veřejnou (nikoli soukromou), která je v dané lokalitě uspokojivě vyřešena plochami „VP“ (zejména změnová plocha „VP34“).

3.8. V této souvislosti poukazují Podatelé na skutečnost, že obci je jejich stavební záměr znám. V současnosti jej projekčně připravují. Pozemky již byli obecním úřadem, coby silničním správním úřadem, připojeny na obecní místní komunikaci na pozemku parc. č. 723/272 v k.ú. Včelná. S ohledem na uvedené upozorňují podatelé na to, že legitimně očekávali a očekávají, že své Pozemky, jež jsou připojitelné, jak na dopravní, tak na ostatní infrastrukturu, a jež jsou podle Platného ÚP určeny k zástavbě rodinným domem, k tomuto účelu využijí a též k tomuto cíli již dokladovatelně směřují a dále směřovat budou. Návrh ÚP přitom proti tomuto oprávněnému zájmu a postupu Podatelů směřuje, aniž by uváděl, jaký veřejný zájem je dán na změně účelového využití Pozemků a jak se případně liší od pozemků, které v Územní studii byly původně taktéž soukromou zelení a nyní jsou zahrnuty do Návrhu ÚP jako stabilizované plochy bydlení (např. pozemek parc. č. 723/479).

3.9. Konečně nelze přehlédnout, že vymezení Pozemků jako soukromé zahrady nedává v předmětném území za situace, kdy je již obci (a zpracovateli Návrhu ÚP) známo, že o jejich vlastnictví neprojevili zájem (a nestali se jimi) vlastníci přilehlých rodinných domů, rozumný smysl. Nota bene, když přesně v této logice postupoval u pozemku parc. č. 723/479. Využití Pozemků jako soukromé, tedy uzavřené zahrady s drobnou stavbou (drobnými stavbami), chovem domácích zvířat apod., samostatně obsluhovanou z přilehlé místní komunikace, jistě nedoplní předmětné území tak vhodně, jako výstavba jednoho přízemního rodinného domu s proporcemi zapadajícími do daného území. Oproti současnému stavu tedy prakticky málo udržované Pozemky, které vzhledem nezapadají do svého okolí (a ani po svém využití v souladu s Návrhem ÚP by do něj nezapadaly) by nahradil (v případě vyhovění námítce Podatelů) jeden zapadající objekt přízemního rodinného domu. Ten navíc lze, jak bylo naznačeno v návrhu podatelů předestřené zastupitelstvu obce, provést se zelenou střechou, čímž by v posledku zeleň z území ani nemusela v zásadní míře ustoupit. Pro úplnost Podatelé dodávají, že Pozemky mají výměru 807 m² a splňují tak s rezervou požadavek na minimální velikost stavebních pozemků (750 m²) požadovanou Návrhem ÚP v plochách bydlení.

3.10. Návrh ÚP tak nejen že nekoresponduje s faktickým stavem v území a neodpovídá

ani žádnému relevantním způsobem artikulovanému veřejnému zájmu, nýbrž nepřiměřeně a v rozporu se zásadou proporcionality zasahuje do vlastnického práva vlastníka Pozemků (tedy Podatelů). Do vlastnických práv lze územním plánem či jeho změnou zasáhnout pouze za předpokladu, že zájem sledovaný územním plánem převažuje nad zájmem dotčeného vlastníka, nebude jej moci být dosaženo jiným způsobem a stane se tak v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně. Dle názoru Podatelů není navrhovanou změnou (kdy oproti Platnému ÚP by nebylo dle Návrhu ÚP možné umístit na Pozemcích rodinný dům) splněn ani jediný z těchto předpokladů. Na jakýkoli soukromý zájem (vč. toho artikulovaného podle názoru Podatelů zcela mimoběžnou, podstatu věci míjející peticí) zde nelze brát zřetel. Posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva Podatelů v Návrhu ÚP zcela absentuje. Zdá se, že pořizovatel územního plánu, potažmo obec si patrně neuvědomuje, že k zásahu do práv Podatelů, a to zcela zásadnímu, Návrhem ÚP dochází, když nezávazný regulativ obsažený v Územní studii se (a to ještě obsahově v pozmeněné podobě) má po přijetí Návrhu ÚP změnit v normativ závazný. Namísto posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva obsahuje odůvodnění Návrhu ÚP pouze konstatování obecných nesouvisejících skutečností, které pro proporcionalitou navrhované změny využití Pozemků nejsou rozhodné. Z věcného hlediska je přitom potřeba poznamenat, že jakkoli jsou plochy „Bz“ plochami bydlení, nejedná se jen o „podrobnější členění (podtyp) z důvodu potřeby upřesnění odlišného způsobu využívání od ostatních ploch bydlení“ (str. 48 textové části Návrhu ÚP), ale u souboru Pozemků se jednoznačně jedná o podstatnou změnu jejich funkčního využití oproti platnému ÚP, když je po případném přijetí Návrhu ÚP nelze právě k bydlení prakticky využít.

3.11. Podatelé námitky závěrem uvádí, že s ohledem na shora uvedené jsou připraveni i v případě přijetí Návrhu ÚP v jeho stávající podobě dále hájit svá práva ve všech v úvahu přicházejících řízeních, neboť mají za to, že by byli navrhovanou změnou územního plánu (přijetím Návrhu ÚP) bez právního (ale i věcného) důvodu poškozeni.

4. SHRnutí

4.1. Podatelé jsou přesvědčeni, že Návrh ÚP v rozporu s principem proporcionality zasahuje nepřiměřeně do jejich vlastnických práv, přičemž takový zásah nelze zdůvodnit ani žádným skutečně existujícím veřejným zájmem na využití dotčeného území. I kdyby jej snad zdůvodnit možné bylo, v odůvodnění návrhu změny ÚP takové odůvodnění nalézt nelze. Navíc z věcného (zejména architektonického a urbanistického) hlediska je využití Pozemků pro výstavbu jednoho přízemního rodinného domu pro dotčené území vhodnější a koresponduje též se záměrem Podatelů, ke kterému již směřují a v důvěře v platný ÚP na něj vydali nemalé prostředky. Podatelé mají proto za to, že řešení obsažené v Návrhu ÚP je ve vztahu k nim coby vlastníkově Pozemků nepřiměřené, nezdůvodněné a nezdůvodnitelné a tím v posledku diskriminační.

4.2. Podatelé proto navrhují a požadují, aby z důvodů výše uvedených byly Pozemky zařazeny buď (i) do stabilizovaných ploch bydlení („B“) nebo (ii) změnových ploch bydlení („B“).

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Námitce nebylo na zasedání Zastupitelstva obce Včelná, konaném dne 13. 12. 2021, vyhověno. Nebyl schválen bod usnesení k námitce č. 23 ve znění: „*Zastupitelstvo obce Včelná vyhovuje námitce č. 23, kterou uplatnili manželé Šárka Krpatová a Jaroslav Krpata, Severní 294, 373 82 Boršov nad Vltavou, v zastoupení Advokátní kanceláře Ondřej Trnka, s.r.o., nám. Přemysla Otakara II., 123/36, 370 01 České Budějovice.*“

Rozhodnutí o námitce bylo odůvodněno pořizovatelem Zastupitelstvem obce Včelná sdělením, že trvá v předmětném bodě na zachování podoby návrhu územního plánu Včelná pro veřejné projednání, tzn. bude ponechána plocha se způsobem využití plochy bydlení – soukromá zahrada (BZ) na pozemcích parc. č. 723/214, 723/714, 723/719, 723/722, 723/723 v k.ú. Včelná, v souladu s platnou územní studií Dlouhé role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20.

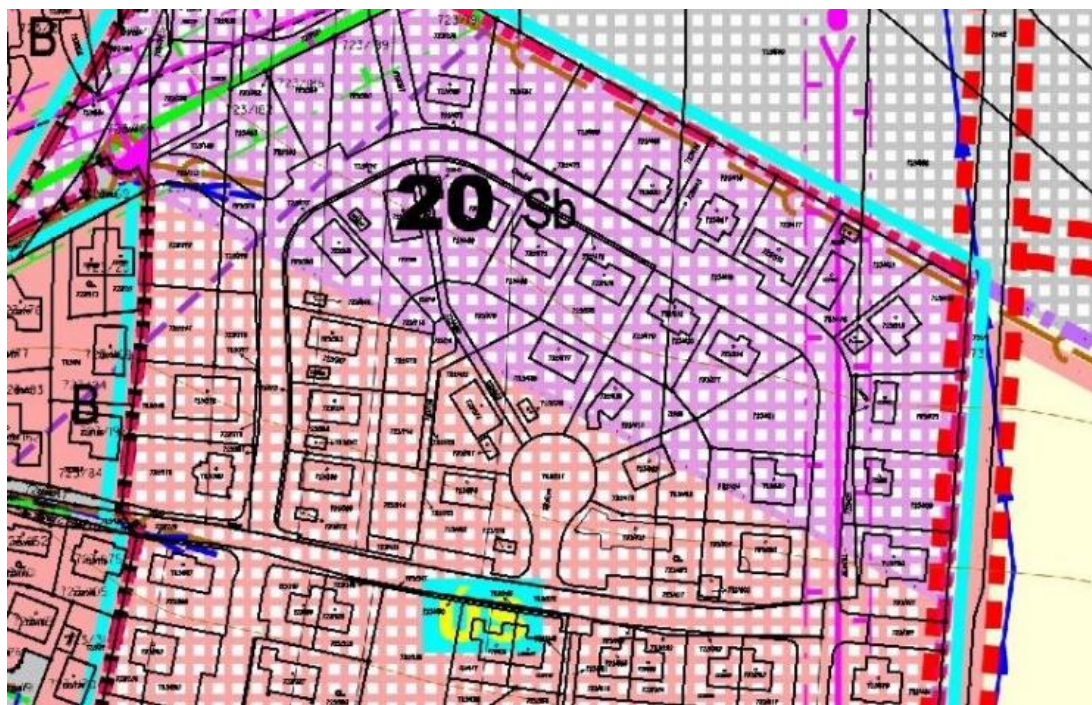
Návrh rozhodnutí o námitce včetně odůvodnění byl, ve smyslu § 53 odst. (1) stavebního zákona, doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu,

s navržením námítce vyhovět. Odůvodnění rozhodnutí o námítce bylo následující:

„Územní plán Včelná účinný od 22. 2. 2012 (dále též „stávající ÚP“) vymezil mimo jiné nové zastavitelné plochy č. 19 a 20, zahrnující způsob využití smíšené obytné (Sb) a způsob využití bydlení nízkopodlažní (B). Pozemky parc. č. 723/214, 723/714, 723/719, 723/722, 723/723 v k.ú. Včelná (dále též „předmětné pozemky“) byly součástí plochy se způsobem využití bydlení nízkopodlažní (B) s hlavním využitím bydlení v rodinných domech. Stávající ÚP stanovil pro plochy č. 19 a 20 podmínku pro prověření územní studií.



výřez hlavního výkresu stávajícího ÚP s podkladem aktuální katastrální mapy



detail výřezu hlavního výkresu stávajícího ÚP s podkladem aktuální katastrální mapy

Ta byla pořízena a 30. 5. 2018 vložena do systému iLAS jako územní studie „Dlouhé role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná“ (dále jen „ÚS“). ÚS prověřila dané řešení území, navrhla základní prostorové uspořádání a vymezila další členění ploch. Byl vymezěn základní komunikační skelet a navrženo rozdělení stavebních pozemků. Současně byla vymezena

i zeleň v úrovni členění – veřejná zeleň, plochy zemědělské – sady a zahrady (soukromá zeleň) a území s výsadbou vzrostlé zeleně. Předmětné pozemky byly dle ÚS součástí plochy zemědělské – sady a zahrady (soukromá zeleň) a z hlediska funkčního využití plochy bylo možné realizovat i oplocení, tzn., byla zamezena funkce veřejného prostranství. Takto definovaná plocha nebyla vymezena z důvodu požadavku na vymezení ploch veřejných prostranství ve smyslu § 7 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území dále jen „vyhl. č. 501/2006 Sb.“) uvádějící: „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²“, resp. pro splnění tohoto požadavku ani nebyla vymezena. Současně uvádíme, že tento požadavek ve smyslu § 7 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb., byl v ÚS splněn navržením ploch veřejné zeleně.

Dodáváme, že územní studie je územně plánovacím podkladem, který je pořizován na základě územním plánem stanovené podmínky. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, avšak oproti územnímu plánu není závazná. Především při pořizování změny územního plánu nebo nového územního plánu může sloužit jako podklad. Projektant z ní při zpracování návrhu nového územního plánu vycházet nemusí.

V souladu s ÚP a dle ÚS byla v mezidobí zastavěna majoritní část ploch č. 19 a 20. Projektant, proto tuto skutečnost při zpracování návrhu ÚP respektoval, a vymezil území původních zastavitelných ploch č. 19 a 20 jako plochy stabilizované s výjimkou několika zbytkových zastavitelných ploch. V principu se nejednalo o převzetí ÚS jako podkladu pro zpracování návrhu ÚP, ale o respektování stavu vzniklého v čase platnosti stávajícího ÚP a ÚS. Zpracovatel jako autorizovaný projektant a urbanista vymezil v návrhu ÚP plochy ve smyslu § 3 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.), podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, kdy vycházel při zpracování návrhu ÚP z územně plánovacích podkladů a doplňujících průzkumů a rozborů.



detail výřezu hlavního výkresu ÚS s viditelným pásem plochy zemědělské – sady a zahrady (soukromá zeleň)



aktuální ortofoto s katastrální mapou – stabilizovaná urbanistická struktura předmětného území



výřez z hlavního výkresu návrhu ÚP pro veřejné projednání

V návrhu ÚP Včelná pro veřejné projednání byly pozemky parc. č. 723/214, 723/714, 723/719, 723/722, 723/723, 723/714, 723/715, 723/718, 726/716 a 723/717 v k.ú. Včelná vymezeny jako plochy bydlení – soukromá zahrada (BZ), kdy jako přípustné využití jsou mimo jiné definovány činnosti: „soukromé zahrady oplocené i neoplocené, drobné stavby, doplňkové stavby ke stavbám hlavním, které jsou realizované na sousedních plochách bydlení...“. Ve vztahu k území, které lze prohlásit za stabilizované, kdy převážná část stavebních pozemků je již zastavěná s tím, že zde zůstal nezastavěný pruh tvořený předmětnými pozemky, na kterých byla vymezena plocha BZ. Podstatným faktorem při vymezení předmětných pozemků, jako plochy BZ, bylo sdílení navazujících pozemků vždy jedním majitelem. Jmenovitě vlastnictvím pozemek parc. č. 723/715 navazuje na 723/387, pozemek parc. č. 723/716 na 723/386 a 723/717 na 723/399. Záměrem jejich zařazení do plochy BZ bylo tedy umožnění

rozšíření zahrady jednotlivým vlastníkům navazujících zastavěných pozemků RD.

Z hlediska vnímání zástavby se jedná fakticky o již urbanisticky stabilizované území, ve kterém pozemky parc. 723/214, 723/714, 723/719, 723/722, 723/723, 723/714, 723/715, 723/718, 726/716 a 723/717 v k.ú. Včelná, tvoří stavební proluku. Zařazením těchto pozemků do stabilizovaných ploch zastavěného území se způsobem využití plochy bydlení (B) a možným zastavěním proluky v rámci pozemků parc. č. 723/214, 723/714, 723/719, 723/722, 723/723 v k.ú. Včelná, by byl zachován princip na umožnění rozšíření pozemků 723/387, 723/386, 723/399 o zahradu.

Uvádíme, že v případě dalšího možného zahušťování této proluky je nutné, z hlediska stanoveného regulativu podmínek pro plošné využití pozemků plochy bydlení (B), dodržet minimální velikost stavebního pozemku o rozloze 750 m², tzn., v proluce je možné umístit pouze jeden objekt RD.

Zařazením do plochy se způsobem využití plochy bydlení (B) bude zachován jednotný přístup ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, kdy charakterem totožný pozemek parc. č. 723/479 zůstal nesorozměrně v návrhu ÚP pro veřejné projednání součástí plochy bydlení (B) a předmětné pozemky byly zařazeny do plochy bydlení – soukromá zahrada (BZ).

Na základě uvedeného budou pozemky parc. č. 723/214, 723/714, 723/719, 723/722, 723/723 v k.ú. Včelná, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jako součást plochy bydlení – soukromá zahrada (BZ), zařazeny do stabilizované plochy zastavěného území se způsobem využití plochy bydlení (B).

V rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání, které proběhlo dne 7. 10. 2021, byl projednán požadavek námítky. Určený zastupitel a zpracovatel souhlasili s tímto vypořádáním námítky.

Ve smyslu § 54 odst. (3) stavebního zákona, podle kterého v případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání. Tím, že zastupitelstvo obce, v samostatné působnosti, nevyhovělo námitce oproti předloženému návrhu rozhodnutí o námitce, byla naplněna skutková podstata § 54 odst. (3) stavebního zákona, kdy má zastupitelstvo možnost nesouhlasit s výsledky projednání.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

24. Ing. JIŘÍ STEJSKAL, LESNÍ KOLONIE 345, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 26. 7. 2021

Text námítky:

Včelná 24. 7. 2021

NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VČELNÁ

1. Jako vlastník níže uvedených pozemků, na nichž jsou vymezeny níže uvedené plochy, podávám v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, následující námítky k návrhu územního plánu Včelná (dále jen „Návrh ÚP“ nebo Návrh plánu“).

Návrh plánu označený jako lokalita „B1“ – žádám navrátit do plochy „B“, jak byla zařazena změnou č. 1 ÚP již v roce 2003, která se mnou byla v minulosti projednána s písemným ujištěním, že se nebudou měnit plochy určené k zástavbě (17. 4. 2008), což však v konečné verzi ÚP 2012 chybělo.

Předmětný pozemek je tvořen parcelami č. 496/1 a 496/20 – zahrada, na 496/19 již stojí první RD a další 3RD budou navazovat. Z pozemku parc. č. 496/4 (oplocená soukromá zahrada) prosím odstranit označení „VP“ – viz bod 3.

Celá předmětná plocha v mém vlastnictví je na základě ÚR ONV – OV a ÚP od roku 1983 č.j. VÚP 495/83-ZE oplocenou zahradou v intravilánu obce s přímou návazností na objekt bydlení Čtyři chalupy č.p. 743, Včelná s vyřešenými sítěmi a realizace staveb včetně kompletace na mé náklady i jejich následné užívání nadále zůstane v našem vlastnictví (včetně rodinných příslušníků), včetně zahrady parc. č. 496/3. Na pozemku parc. č. 496/3, 496/4 stejně jako na

488/4 a 488/5 na 488/4 a 488/5 (viz bod 4) neexistuje žádné veřejné prostranství – prosím tedy o odstranění symbolu „VP“, lokalizovaného mimo 1. ÚS.

Z uvedených důvodů je plocha součástí stabilizované plochy bydlení „B“ při současném respektování existujících ochranných pásem.

2. Návrh plánu „B24“ zařazuje tuto plochu, která byla konstituována již v roce 2012 a 2013 na základě územního rozhodnutí, a proto žádám o zařazení do stabilizované plochy bydlení ÚP Včelná.

V předmětné části obce přitom se nachází vícero pozemků, na kterých se dosud nenachází zástavba, a jsou návrhem ÚP zařazovány do stabilizovaných ploch bydlení (např. pozemky parc. č. 723/362, 723/355 nebo 723/335).

3. Pozemek parc. č. 488 a 488/5 – zahrada, obě navzájem související parcely v mém vlastnictví jsou kompletovány veškerými potřebnými sítěmi a správně ve všech ÚP tvoří plochu bydlení („B“) kontinuálně od roku 1992 dodnes (1 RD přízemí s podkrovím při splnění podmínek stanovených OOŽP)

Veškerá dešťová voda bude zadržena na pozemku pro potřeby (transpirace) obou dubů (PS na sousedním pozemku).

Majetkoprávní vypořádání s obcí, kdy obec převzala část VP (místní komunikace – parc. č. 497/6 a 488/6) v sousedství pozemku parc. č. 488/4 a náhradou poskytla pozemek parc. č. 488/5 – zahrada, který je součástí mé zahrady, má zásadní význam na vymezení ploch.

Žádám proto o aktualizaci s tím, aby příkop podél místní komunikace na pozemku parc. č. 488/1 byl krátce zatrubněn z důvodu obsluhy vodovodní šachty s přímou návazností na objekt bydlení Čtyři chalupy č. p. 743, Včelná. Žádám též, aby celý pozemek parc. č. 488/5 – zahrada (nikoliv jen jeho část) byl vymezen v návrhu ÚP jako stabilizovaná plocha bydlení („B“) bez označení „VP“, pro jehož existenci mimo ÚS 1 není žádný důvod (vodovodní šachta a el. vedení NN vybudované s mým souhlasem nejen pro nemovitosti v mém vlastnictví).

4. Pozemek parc. č. 34/3 ve vlastnictví obce je správně v návrhu ÚP zařazen jako součást VP v intravilánu obce. Byla mnou převedena do vlastnictví obce současně se vznikem pozemku parc. č. 34/2, který zůstal v mém vlastnictví, je určen ke stavbě plotu (jeho šíře je jen 50 cm) a bude z textu zápisu v katastru nemovitostí způsob využití odstraněn termín „ostatní komunikace“ a bude ponechán termín „ostatní plocha“. S tímto krokem, který přímo souvisí s majetkoprávním vypořádáním uvedeným v námitce 3., obec souhlasí. Důvodem byly potřeby obou účastníků směny i vyváženost tohoto kroku. Tento pozemek je však v návrhu ÚP chybně navržen jako součást „VP“.

S ohledem na uvedené navrhuji, aby pozemek parc. č. 34/2, který byl a je určen ke stavbě plotu, a právě proto byl při uvedeném majetkoprávním dispozici oddělen, byl změněn na plochu stabilizovanou – plochu bydlení „B“.

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE ROZSAHU BODŮ 1 a 2

Odůvodnění:

Uplatněná námitka navazuje na připomínku, ze dne 2. 12. 2019 č. j.: OUP/3423/2019, k návrhu ÚP pro společné jednání.

1. Požadavku na zařazení změnové plochy B1 se způsobem využití plochy bydlení (B) do plochy stabilizované lze vyhovět z důvodu charakteru pozemků a jejich vlastnictví.

Plocha B1 se nachází uvnitř zastavěného území. Pozemky parc. č. 496/20, 496/19, 496/4, 496/5, 496/6, 496/7, 496/8, 496/9, 496/10, 496/11, 496/12, 496/3, 496/1, 496/13 a 496/14 v k.ú. Včelná mají společného majitele. Současně plocha B1 je značně dotčena limitou pro umístování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kdy výřoková část územního plánu přímo stanovuje: „Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od kraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být nejméně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. Tato podmínka se nevztahuje na stávající domy a stavební pozemky.“

Zařazením celé plochy B1 do stabilizované plochy se způsobem využití plochy bydlení (B) umožní mimo jiné potenciální zastavění pozemku parc. č. 496/12, který je téměř celý v pásmu

30 m od okraje lesa.

Určený zastupitel byl seznámen v rámci vyhodnocení veřejného projednání s uvedeným. Byl konstatován souhlas se zařazením změnové plochy B1 se způsobem využití plochy bydlení (B) do plochy stabilizované.

V grafické a textové části návrhu ÚP bude odstraněna zastavitelná plocha B1.

Z hlediska požadavku k umístění indexu VP uvádíme, že není v rozporu mu vyhovět. Pole s indexem VP je grafickým symbolem, a proto lze požadavku námitky vyhovět. Symbol bude v grafické části návrhu ÚP posunut způsobem, kdy nedojde k jeho zásahu do pozemků parc. č. 496/3 a 496/4.

V souvislosti mimo jiné s tímto s požadavkem námitky bude zpracovatelem prověřeno vymezení ploch změn uvnitř zastavěného území. V případě, že se jedná o stavební proluku budou plochy definované jako stabilizované.

2. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují ve smyslu § 3 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území Sb., zpravidla o rozloze větší než 2000 m². Plocha B24 je tvořena pozemky o celkové výměře 5779 m², je tedy vhodné její samostatné vymezení, oproti uváděným příkladům pozemků ve stabilizované ploše bydlení (B) např. pozemku parc. č. 723/355 s výměrou 1043 m².

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky plochy B24 parc. č. 723/136 a 723/135 byly v návrhu ÚP vymezeny jako plochy změn oproti stávajícímu ÚP, kde byly vymezeny jako plochy stabilizované a současně skutečnosti, kdy dle aktuálního leteckého snímku probíhá na pozemku parc. č. 723/136 výstavba, je vhodné v návrhu respektovat tento stav společně se zařazením zbylých pozemků plochy B24, tj. pozemku parc. č. 723/257 a 723/15 odpovídající nyní charakterem stavební proluky, do stabilizované plochy se způsobem využití plochy bydlení (B).

Z těchto důvodů bude odstraněna plocha B24 a plocha změn bude sloučena se stabilizovanou.

3. Bodu námitky nelze vyhovět, podstata požadavku je již naplněna v návrhu ÚP pro veřejné projednání. Pozemek parc. č. 488/5 v k.ú. Včelná je již součástí stabilizované plochy zastavěného území se způsobem využití plochy bydlení (B).

Z hlediska požadavku na aktualizaci ve vztahu k pozemku parc. č. 488/1 v k.ú. Včelná uvádíme, že je již také součástí stabilizované plochy zastavěného území se způsobem využití plochy bydlení (B).

Posunutí grafického symbolu VP viz bod 1.

4. Sloučení pozemku parc. č. 34/3 v k.ú. Včelná se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP) s plochou se způsobem využití plochy bydlení (B), pro potřeby umístění stavby plotu, není možné z důvodu požadavku na vymezení minimální šíře veřejného prostoru ve smyslu 22 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území Sb., uvádějící: „nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“ Šířka pozemku parc. č. 34/3 je cca 5,5 m, měřeno od hranice se stávajícím plotem sousedního pozemku po hranici, na které namítající předpokládá výstavbu plotu.



Detail ortofota s katastrální mapu s naměřenou vzdáleností 5,444 m šířky pozemku parc. č. 34/3

Vymezení plochy se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP) na pozemku parc. č. 34/3 v k.ú. Včelná je opodstatněné z důvodu ochrany minimální šíře veřejného prostranství. V případě změny, na plochu se způsobem využití plochy bydlení (B), by byl omezen rozvoj systému dopravní infrastruktury.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

- b) K návrhu ÚP Včelná byla v rámci **opakovaného veřejného vystavení a projednání** uplatněna 1 námitka ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona:

25) ING. ZDENĚK MIESBAUER, TR. 5. KVĚTNA 342, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 7. 7. 2022

Text námítky:

Včelná 4. 7. 2022

Námítky k územnímu plánu obce Včelná

V části podmínky pro výstavbu považuji za neopodstatněné určovat plochu stavebního pozemku. Velikost stavebního pozemku je limitována dodržením ustanovení stavebního zákona (odstupové vzdálenosti) a intenzitou využití stavebního pozemku.

Tímto vaším rozhodnutím dále snižujete dostupnost bydlení a zvyšujete požadavky na zábor zemědělské půdy. Proč by si, například starší občané, měli pořizovat velký pozemek, když nebudou fyzicky stačit na jeho údržbu?

Proto navrhuji toto určení velikosti stavebních pozemků zrušit, minimálně v těch částí obce, kde již byla vybudována infrastruktura k připojení elektřiny, např. ul. Krátká

Rozhodnutí o námitce:

NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Podle §53 odst. (2) zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) se návrh územního plánu, v případě, že dojde v podstatné úpravě po veřejném projednání, projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu měněných úprav. Regulativ minimální velikosti stavebních pozemků v plochách se způsobem využití *plochy bydlení (B)* nebyl od veřejného projednání návrhu ÚP měněn. Nelze proto námitce vyhovět.

Ke stanovení minimální výměry stavebních pozemků v *plochách bydlení (B)* doplňujeme, že rozhodnutí o pořízení ÚP a jeho vydání je samostatnou působností obce, tedy záležitostí zastupitelstva obce, které obec spravuje samostatně a v procesu pořízení územního plánu má určeného zastupitele, kterým je na základě usnesení ZO paní starostka Miroslava Stránská. Řešení ÚP musí tedy odpovídat představě o koncepci území a dalšího rozvoje obce zvoleného zastupitelstva.

Současně je nutné zmínit, že návrh ÚP je dílem autorizovaného architekta urbanisty, který v návrhu ÚP, v kapitole odůvodnění *k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty*, v rámci použitých pojmů, k *velikosti stavebních pozemků* uvádí: „Navržené velikosti stavebních pozemků jsou voleny s ohledem na stávající zástavbu tak, aby byla zachována stávající struktura sídel a jejich historická půdorysná osnova. Minimální velikost stavebních pozemků je navržena z důvodu zachování přiměřené hustoty zástavby.“ Ve vztahu ke stávajícímu členění a struktuře zástavby je tedy nežádoucí umožnit vznik nové zástavby na menších pozemcích, než je 750 m². Došlo by tak k nevratnému urbanistickému poškození obce Včelná.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:

Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolat ani podat rozklad.

q) vyhodnocení uplatněných připomínek

1) K zveřejněnému návrhu ÚP pro společné jednání ve smyslu § 50 odst. (3) stavebního zákona bylo uplatněno 4 připomínky, z nichž 1 připomínka byla fakticky informativního charakteru, 1 připomínka se nevyhovělo a 2 připomínkám se vyhovělo částečně. Připomínky byly vyhodnoceny takto:

- 1. MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBORU OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZPF A OCHRANY OVZDUŠÍ**
doručeno dne: 14. 11. 2019

Vyhodnocení:

Připomínka je fakticky bez připomínek, obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

- 2. JIHOČESKÝ VODÁRENSKÝ SVAZ, S.K. NEUMANA 19, 370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE**
doručeno dne: 15. 11. 2019

Text připomínky:

Věc: Návrh územního plánu Včelná

V území řešeném územním plánem Včelná se nacházejí stávající dálkové vodovodní řady v majetku a provozování Jihočeského vodárenského svazu (JVS), nebo jeho ochranné pásmo.

Řad Včelná Litvínovice DN 1000 z materiálu ocel průměr 1000 mm. Vodovody jsou aktivně katodicky chráněny. Tyto řady včetně ochranného pásma jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

Nad výše uvedenými dálkovými vodovodními řady, nebo v jejich ochranném pásmu jsou v územním plánu Včelná navrhované tyto plochy změn:

B25 plocha bydlení, VP34 veřejné prostranství, B33 Plocha bydlení.

Nesouhlasíme s předloženým návrhem územního plánu Včelná, konkrétně s řešením ploch B25 a B33, které se dotýkají výše uvedených dálkových vodovodních řadů. Požadujeme předložit k odsouhlasení přepracovaný návrh územního plánu Včelná:

Z důvodu zachování trvalému přístupu k těmto vodovodům pro údržbu a opravy prováděné těžkou technikou požadujeme upravit rozsah ploch B25 a B33 mimo manipulační pruh kolem těchto řadů a plochy zasažené manipulačním pruhem řešit tak, aby byly dodrženy základní technické požadavky na ochranu zařízení JVS, tzn.:

Zachování minimální šíře, volně přístupného, výstavbou nezasažitelného území v šíři 15,0 m nad vodovodním potrubím, a to po celé délce potrubí procházejícího řešeným územím, s prostorovým řešením, dle nákresu:

Vyloučením jakýchkoliv a zpevněných ploch a komunikací nad vodovodním potrubím v jeho podélném směru v šířce výkopu plus v šířce obou přilehlých bezpečnostních pruhů (dle vzorového příčného řezu viz. výše). Případné komunikace v příčném směru na potrubí musí být navrženy z jednoduše rozebíratelných prvků (zámková dlažba, kamenná dlažba apod.).

Navržení uspořádání případných nových sítí technického vybavení v rámci investičního záměru žadatele tak, aby údržba či oprava vodovodu JVS byla snadno proveditelná, s odvoláním na ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, kapitolou 4. Základní pokyny pro navrhování. To znamená navrhnout všechny případné nové sítě tak, aby při nutnosti křížení, přecházely stávající vodovod JVS pouze v jednom koncentrovaném místě.

Požadavek, aby paty základových spár nejbližších objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí byly navrženy v takové vzdálenosti, aby při údržbě či opravě vodovodního potrubí nebyla ohrožena stabilita těchto objektů, ohradních zdí a obdobných konstrukcí.

Dále jsou na dálkovém vodovodním řadu Včelná Litvínovice z materiálu ocel průměr 1000 mm, nebo v jeho ochranném pásmu v územním plánu Včelná navrhované tyto plochy změnit:

D26/1 dálniční přivaděč jižní tangenta, DI 32 Mimoúrovňová dopravní infrastruktura. V rámci přípravy těchto staveb se připravuje přeložka vodovodního řadu DN 1000. V příloze zasíláme situaci připravované přeložky vodovodního řadu a žádáme o zakreslení koridoru pro přeložku do územního plánu Včelná. Koridor pro přeložku bude zakreslen v šíři 10 m od osy potrubí na každou stranu.

Z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s Vámi předkládaným návrhem územního plánu Včelná

Vyhodnocení:

PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE

Odůvodnění:

Požadavkům na přepracování návrhu územního plánu nelze vyhovět. Jednotlivé body připomínky jsou cíleny na požadavky k technickému řešení na ochranu zařízení dálkového vodovodního řadu JVS. Jejich řešení jsou nad podrobnost územního plánu. Územní plán se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5000 a vydává se v měřítku 1:5000 nebo 1:10000, jednotlivé výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Územní plán stanovuje mimo jiné urbanistickou koncepci, včetně vymezení urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem a stanovení jejich podmínek. Z hlediska definice způsobu využití je v návrhu ÚP v ploše se způsobem využití plochy bydlení (B) přípustné využití technická infrastruktura (zařízení a liniové stavby technické vybavenosti), v ploše se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP) jako hlavní využití stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Pro předmětné zastavitelné plochy B25 a B33 je také v textové části výroku, kap. „vymezení zastavitelných ploch“, uvedeno jako limita využití území požadavek na respektování vodovodu včetně jeho ochranného pásma. Tímto jsou požadavky v úrovni územního plánu splněny.

Požadavek na respektování minimální šíře volně přístupného, nezasažitelného pozemku v šíři 15 m nad vodovodním potrubím, je nad podrobnost územního plánu. Nad vodovodem je vymezeno ochranné pásmo, které je návrhem územního plánu respektováno. Případné umístění objektů do jeho šíře je otázkou navazujících správních řízení a sledovaných zájmů příslušných dotčených orgánů, popřípadě správců sítě. Zároveň je třeba uvést skutečnost, kdy i ve stávajícím územním plánu Včelná, který je účinný od 22. 2. 2012, je dle koordinačního výkresu průběh vodovodu přes zastavěné území majoritně v ploše se způsobem využití plochy bydlení (B). V této stabilizované ploše jsou soukromé pozemky již oploceny a nepřístupné.

Požadavek určení materiálu povrchu zpevněných ploch komunikací nad vodovodním potrubím je nad podrobnost územního plánu.

Požadavek navržení nových tras sítí technického uspořádání a jejich prostorové uspořádání včetně řešení pat základových spár nejbližších objektů je nad podrobnost územního plánu. Plochy s rozdílným způsobem využití umožňují umístění nezbytné technické infrastruktury, jejich přesné řešení je otázkou projektové dokumentace pro navazující správní řízení.

Návrh ÚP je projektantem zpracován na základě aktuálních územně plánovacích podkladů obsahujících jevy zahrnující mimo jiné ochranná pásma a limity území. Na základě požadavku byly aktualizovány jevy v koordinačním výkrese. Z hlediska umožnění křížení dopravní a technické infrastruktury ve způsobu využití Plochy dopravní infrastruktury D1/6, D26/1, D3/6 byl přidán text umožňující umístění nezbytné technické infrastruktury.

3. Mgr. MARIE THEEROVÁ, JIŘIČKOVA ULICE 661, 373 82 VČELNÁ
doručeno dne: 15. 11. 2019

Text připomínky:

Připomínky k návrhu územního plánu obce Včelná

Jsem vlastnící rodinného domu v ulici Jiříčkova č. p. 661, nacházející se na pozemku parc. č. 705/20; a pozemku parc. č. 705/18, vše v kat. území Včelná v obci Včelná. Výše zmíněné nemovitosti využívám k bydlení a bydlím tak v přímé blízkosti parcel parc. č. 705/11, 705/12 a 705/8, kterých se mimo jiné týká zásadní změna využití ploch v novém územním plánu obce Včelná.

Na úřední desce obce Včelná je veřejnou vyhláškou oznámení zveřejnění návrhu územního plánu Včelná v katastrálním území Včelná. Dle návrhu tohoto ÚP má mimo jiné dojít ke změně využití ploch na pozemcích parc. č. 705/11, 705/12, 705/8 v k.ú. Včelná, a to z původních ploch Pz na plochy bydlení označené v návrhu ÚP jako B23.

Jako vlastnice pozemku a stavby v blízkém sousedství navrhované plochy bydlení B23 v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám následující připomínky:

1. V navrhované ploše bydlení B23 jsou uvedené výjimky, které nemají koncepční charakter a s ohledem na okolní zástavbu nízkými rodinnými domy narušují tyto výjimky převažující bydlení. Konkrétně tím je myšlena stavba bytového domu do výšky 9,5 m. Takový typ zástavby je v kategorii B – bydlení v ostatních lokalitách uveden jako nepřístupný, a to v celém novém územním plánu obce Včelná. Žádám proto o zrušení této výjimky na lokalitě B23, která přímo sousedí s okolní rodinnou nízkou zástavbou a je zcela nekonceptní a neopakuje se nikde v celém územním plánu.
2. Vzhledem k faktu, že lokalita B23 je jedinou nevysvětlitelnou nekonceptní výjimkou z celého územního plánu obce Včelná, kde je, z celého území řešeným územním plánem, možné postavit bytový dům, domnívám se, že nahrazení původní plochy Pz – veřejné prostranství, plochu B23 sleduje pouze zájem jednotlivce – vlastníka a není vzato v úvahu kvalita života desítek obyvatel, kteří v okolí bydlí v nízké rodinné zástavbě.
3. Z výše uvedeného žádám o zachování dané lokality PZ – veřejné prostranství, tak jak je to v nyní platném územním plánu.

Pozn. pořizovatele: k připomínce je připojeno 37 podpisů.

Vyhodnocení:

PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Projektant zařadil v návrhu ÚP Včelná pro společné jednání pozemky parc. č. 705/11, a 705/8 v k.ú. Včelná do zastavitelných ploch se způsobem využití Plochy bydlení (B) a stanovil pro příslušnou plochu podmínky prostorového uspořádání. Projektant při tvorbě nového územního plánu má jako jeden z podkladů vymezené zastavěné území. Nemusí se jím však řídit. Při vymezování navrhovaných zastavitelných ploch v rámci urbanistické koncepce projektant postupoval v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými §§ 18 a 19 stavebního zákona, za současné ochrany a rozvoje hodnot území s ohledem na limity využití území

s přihlédnutím na okolní charakter zástavby. Ve smyslu § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, se plochy v územním plánu vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Obec nebo projektant má právo při zpracování územního plánu stanovit koncepci rozvoje obce, která nekoresponduje se současným využitím území.

Z hlediska bodu 1. připomínky na zrušení výjimky pro zastavitelnou plochu B23 lze uvést, že podmínky pro výstavbu stanovují výšku objektu maximálně 9,5 m nad původní terén a umožňují maximálně 1. NP s využitím podkroví, nebo odskočeným podlažím dovnitř půdorysu. Není zde nastavena neúměrná maximální výška objektu v porovnání k okolní zástavbě. Ve vazbě na charakter okolní zástavby s plochou B23 je nutné vzít v potaz okolní objekty nových bytových domů o 3. NP a sousední objekt občanského vybavení. Podmínky plochy B23 tedy nepředstavuje nekoncepční výjimku v rámci charakteru okolní zástavby. Stanovené podmínky pro příslušné pozemky prostorového uspořádání uvedené v návrhu ÚP Včelná pro společné jednání jsou nastaveny výrazně přísněji oproti požadavkům na ostatní pozemky v ploše se způsobem využití plochy bydlení (B). Tyto parametry podmínek prostorového uspořádání byly dále zpřísněny v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Z důvodu zachování charakteru nízkopodlažní zástavby, v souladu s požadavky obce, byly dále na základě vyhodnocení po veřejném projednání upraveny (optimalizovány) parametry pro plochu B23. Z tohoto důvodu se připomínce v bodu 1) nevyhovuje.

Připomínce v bodě 2. není uveden žádný požadavek, pouze konstatování.

Z hlediska bodu 3. připomínky pořizovatel uvádí, že kromě podmínek pro příslušnou plochu byl upraven i rozsah a vymezení ploch. Na základě požadavku obce v souladu s usnesením ZO č. 1/11/2019 bylo upraveno vymezení způsobů využití pro pozemky parc. č. 705/8, 705/11 a 705/12 v k.ú. Včelná tak, aby byl respektován jejich rozsah stanovený ve zneplatněné změně č. 1 ÚP Včelná, platné do 14. 8. 2017. Rozsah vymezení plochy bydlení (B) byl redukován společně s návazností na vymezení plochy veřejných prostranství (VP). Tímto je částečně naplněn požadavek bodu.

Návrh ÚP byl projednán v souladu s §§ 50 odst. (2) s příslušnými dotčenými orgány. Předmětné pozemky a definice způsobu využití, umožňující stavbu bytového domu, nebyly předmětem požadavků, uplatněných ve stanoviscích dotčených orgánů.

4. JIŘÍ STEJSKAL, LESNÍ KOLONIE 345, 373 82 VČELNÁ

doručeno dne: 2. 12. 2019

Text připomínky:

Věc: Doplnění (upřesnění) připomínky k návrhu zadání ÚP Včelná

Dne 26. 6. 2018 jsem v termínu osobně předal Připomínku k návrhu zadání ÚP Včelná (včetně předložení potřebných podkladů), kterou má Váš úřad k dispozici.

Dne 16. 11. 2019 při ověření postupu projektanta jsem na OÚ Včelná získal informaci, že se zpracovatel nového ÚP připomínkou nezabýval a nerespektoval ani zásadu potvrzenou OÚ, že lokality určené k bydlení v intravilánu obce nebudou měněny.

1. Navštívil jsem proto zpracovatele ÚP Včelná pana Ing. arch. Daňka a upozornil ho na chybu ve změně hranice intravilánu obce. Jsem vlastníkem m. j. předmětných pozemků vč. p. 496/1, 496/3 až 496/20, všechny od r. 2003 s výjimkou č. p. 496/19 zast. pl. s kulturou zahrada, a jsou součástí zastavěného území obce.

Návrh ÚP v této lokalitě část předmětných pozemků z intravilánu obce vyjmul a označil symbolem „změna“ – B 1.

Při jednání pan architekt Daněk označil tento postup za chybný a přislíbil nápravu. Protože se o žádnou změnu nejedná, žádám o respektování původní hranice intravilánu obce a ponechání všech pozemků v lokalitě v mém vlastnictví, včetně pozemků 496/18 a 496/2 (oba rovněž druh pozemku zahrada).

Pokud jde o pozemek č. p. 496/2, nebude jeho plocha součástí veřejného prostranství, neboť po dohodě s obcí bylo ujednáno, že vzhledem k mému výhradnímu vlastnictví všech předmětných pozemků v lokalitě nebude obec v tomto místě budovat žádnou veřejnou komunikaci (voda a elektřina jsou již zavedeny) a kanalizace bude v budoucnu napojena při severním okraji mého pozemku na hlavní řad, který vede v komunikaci podél V okraje

zpracovávaného území, kde je pro tento účel již vybudována šachta.

Bude-li provedena oprava v návrhu ÚP, pak lokalita B 1 z "ploch změn" zmizí a stane se součástí plochy označené jako B (graficky plná červená, tak jako dosud – plochy stabilizované). V textu však nadále zůstane, tak jako dosud, označení B p - podmíněně přístupná plocha pro nízkopodlažní bydlení – při splnění podmínek stanovených s. p. Benzina (Čepro) i stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Obsluha území – z místní komunikace

Podlažnost – max. 1 NP + podkroví

Předpokládaná kapacita – 4 RD

Domnívám se, že další zpracování územní studie pro tuto lokalitu je s ohledem na opakované posouzení v minulosti a dohodě vlastníka s obcí nadbytečné.

2. Prosím také o přiměřené grafické znázornění. V některých podkladech je prostor VP potřeba posunout směrem k V, neboť na pozemku č. p. 496/3 ani 496/4 žádné VP nebude.

Také grafické vyznačení VKP, který nemá žádné ochranné pásmo je chybné a PS na pozemku č. p. 488/3 sousedícím s pozemkem č. p. 488/4 (zahrada v mém vlastnictví) je zachycen nepřesně, což může být důležité proto, že jeho ochranné pásmo (které je třeba respektovat) zasahuje nad můj pozemek, který je rovněž součástí intravilánu a zastavěného území obce nepřetržitě ve všech ÚP od roku 1992.

Předmětný pozemek č. p. 488/4 – zahrada je po dohodě s obcí zvětšen směrem na V a Z část naopak postoupena obci k rozšíření stávající komunikace (proces směny právě probíhá).

I tento pozemek je určen k nízkopodlažnímu bydlení – kapacita 1 RD – při splnění podmínek ochrany životního prostředí a stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, zejména ochrana dubu VKP na mém pozemku a PS na pozemku sousedním.

Obsluha území – z místní komunikace

Podlažnost – 1 NP + podkroví.

3. Ani lokalita B 24 není podle mého názoru nově zařazena. Již když jsem před léty developerovi pozemek v lokalitě Dlouhé role, určený k bytové výstavbě (S č. obce) prodával, vymínil jsem si, že si v J č. ponechám pozemek pro 2 RD (dnes č. p. 723/15). Tuto skutečnost potvrzuje i znalecký posudek zpracovaný Krajským soudem vybraným znalcem v souvislosti se závěrem restitučního procesu (2008). Již v r. 2012, tedy v současně platném ÚP byla realizována lokalita Dlouhé role jako „plocha změn“ a myslím, že v každém dalším ÚP by již měla být posuzována jako plocha stabilizovaná.

4. V rámci závěrečných prací na ÚP by bylo vhodné posoudit aktuální stav KN a případně zahrnout provedené změny – v mém případě směnu s obcí s cílem rozšířit místní komunikace (Lesní kolonie č. p. 34/3 a Čtyři chalupy č. p. 197/6, 488/5 a 488/6.

Jistě by bylo možné popsat věc stručněji, avšak např. pozemek stabilizovaný, pozemek s kulturou zahrada určený k bytové zástavbě v intravilánu obce nepodléhá vynětí ze zemědělského půdního fondu atd., a tak je celý proces pro vlastníka jednodušší.

Vyhodnocení:

PŘIPOMÍNKE SE ČÁSTEČNĚ VYHOVUJE

Odůvodnění:

1. Požadavku připomínky na respektování hranice zastavěného území ke dni 15. 7. 2011 se vyhovuje. Zastavitelná plocha B1 zahrnující pozemek parc. č. 496/18 v k.ú. Včelná bude po úpravě uvnitř zastavěného území v rozsahu, který bude respektovat zastavěné území ke dni 15. 7. 2011.

Požadavku na vyjmutí pozemku parc. č. 496/2 z plochy veřejných prostranství (VP) nelze vyhovět. V návrhu ÚP je předmětný pozemek součástí plochy se způsobem využití plochy bydlení (B).

Požadavku na zařazení změnové plochy B1 se způsobem využití plochy bydlení (B) do plochy stabilizované lze vyhovět z důvodu charakteru pozemků a jejich vlastnictví.

Plocha B1 se nachází uvnitř zastavěného území. Pozemky parc. č. 496/20, 496/19, 496/4, 496/5, 496/6, 496/7, 496/8, 496/9, 496/10, 496/11, 496/12, 496/3, 496/1, 496/13 a 496/14 v k.ú. Včelná mají společného majitele. Současně plocha B1 je značně dotčena limitou pro umísťování staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa, kdy výroková část územního plánu

přímo stanovuje: „Stavby rodinných domů musí být nejméně 30 m od kraje lesa a ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být nejméně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky. Tato podmínka se nevztahuje na stávající domy a stavební pozemky.“

Zařazením celé plochy B1 do stabilizované plochy se způsobem využití plochy bydlení (B) umožní mimo jiné potenciální zastavění pozemku parc. č. 496/12, který je téměř celý v pásmu 30 m od okraje lesa.

Určený zastupitel byl seznámen, v rámci vyhodnocení, s uvedeným. Byl konstatován souhlas se zařazením změnové plochy B1 se způsobem využití plochy bydlení (B) do plochy stabilizované.

V grafické a textové části návrhu ÚP bude odstraněna zastavitelná plocha B1.

V předmětné ploše není stanovena podmínka prověření územní studií.

2. Z hlediska požadavku připomínky, bude zahrnuta plocha pozemků 496/3 a 496/4 v k.ú. Včelná do plochy se způsobem využití plochy bydlení (B). V případě napojení pozemků zastavitelné plochy B1 umožňuje zřízení dopravní infrastruktury přímo způsob využití plochy bydlení (B), a není proto vymezení plochy veřejných prostranství (VP) nezbytné.

Z hlediska připomínky na vyznačení VKP je zapotřebí uvést, že je připomínkován grafický symbol VKP, který je zvolen úměrně k měřítku územního plánu v rámci jeho čitelnosti. Zároveň v návrhu ÚP je možné jeho podobu v grafické části upravit tak, aby symbol značení VKP a památného stromu včetně ochranného pásma byl řešen překryvnou polopropustnou vrstvou.

V připomínce k rozšíření pozemku parc. č. 488/4 v k.ú. Včelná není vyjádřen požadavek, pouze konstatování. Majetkoprávní vypořádání je proces mimo úroveň územního plánu.

3. Požadavku připomínky se vyhovuje. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují ve smyslu § 3 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území Sb., zpravidla o rozloze větší než 2000 m². Plocha B24 je tvořena pozemky o celkové výměře 5779 m², je tedy vhodné její samostatné vymezení, oproti uváděným příkladům pozemků ve stabilizované ploše bydlení (B) např. pozemku parc. č. 723/355 s výměrou 1043 m².

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky plochy B24 parc. č. 723/136 a 723/135 byly v návrhu ÚP vymezeny jako plochy změn oproti stávajícímu ÚP, kde byly vymezeny jako plochy stabilizované a současně skutečnosti, kdy dle aktuálního leteckého snímku probíhá na pozemku parc. č. 723/136 výstavba, je vhodné v návrhu respektovat tento stav společně se zařazením zbylých pozemků plochy B24, tj. pozemku parc. č. 723/257 a 723/15 odpovídající nyní charakterem stavební proluce, do stabilizované plochy se způsobem využití plochy bydlení (B).

Z těchto důvodů bude odstraněna plocha B24 a plocha změn bude sloučena se stabilizovanou.

4. Sloučení pozemku parc. č. 34/3 v k.ú. Včelná se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP) s plochou se způsobem využití plochy bydlení (B), pro potřeby umístění stavby plotu, není možné z důvodu požadavku na vymezení minimální šíře veřejného prostoru ve smyslu 22 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území Sb., uvádějící: „nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.“ Šířka pozemku parc. č. 34/3 je cca 5,5 m, měřeno od hranice se stávajícím plotem sousedního pozemku po hranici, na které namítající předpokládá výstavbu plotu.



Detail ortofota s katastrální mapu s naměřenou vzdáleností 5,444 m šířky pozemku parc. č. 34/3

Vymezení plochy se způsobem využití plochy veřejných prostranství (VP) na pozemku parc. č. 34/3 v k.ú. Včelná je opodstatněné z důvodu ochrany minimální šíře veřejného prostranství. V případě změny, na plochu se způsobem využití plochy bydlení (B), by byl omezen rozvoj systému dopravní infrastruktury.

2) K návrhu ÚP Včelná byly v rámci veřejného vystavení a projednání uplatněny 4 připomínky ve smyslu § 52 odst. (3) stavebního zákona, která byla vyhodnocena takto:

- MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBORU OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZPF A OCHRANY OVZDUŠÍ**
doručeno dne: 23. 11. 2021

Vyhodnocení:

Připomínka je fakticky bez připomínek, obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

- ING. JIŘÍ ŠINOGL, Ph.D., U RYBNÍKA 2350/3 373 16 DOBRÁ VODA U ČESKÝCH BUDĚJOVIC**
doručeno dne: 20. 7. 2021

Text připomínky:

Připomínka proti návrhu ÚP Včelná

Dobrý den,

Podávám tímto připomínky v souladu s § 52 odst. (3) stavebního zákona k návrhu územního plánu Včelná.

V plochách B – plochy pro bydlení žádám o specifikaci intenzity využití pozemků maximálně 35% - vztaženo k plochám zastavěných objektem se svislou konstrukcí, nikoliv jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, tak jak to je v návrhu územního plánu.

Tato změna intenzity využití pozemků je v rozporu se současným územním plánem i územní studií „Dlouhé Role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná“.

Vlastníci si v lokalitě kupovali pozemky s omezením 35 % - vztaženo k plochám zastavěných objektem se svislou konstrukcí a tímto krokem budou jejich práva na pozemcích omezena, znehodnocena a právně napadnutelná.

Současně v dané lokalitě novou podmínku většina pozemků se stavbami 35 % překračuje již

nyní a majitelé domů si nebudou tak moci na svůj pozemek pořídit jakoukoliv doplňkovou stavbu, neboť by se tím porušil navrhovaný územní plán.

Toto omezení zabraňuje rozvoji obce a zasahuje do vlastnických práv nejen zastavitelných ploch, ale zejména současně zastavěných ploch.

Majitel nemovitosti, který si bude ke svému domu chtít nově postavit například pergolu či zahradní sklad, bude muset provést pasportizaci veškerých staveb na pozemku či ve funkčním celku, stanovit současnou zastavěnost pozemků v případě, že překračuje 35% zastavěnosti všech staveb (dům, zpevněné plochy, terasy, zatravňovací tvárnice, bazény atd.) tak si svůj stavební záměr nezrealizuje.

Jedná se o nepřiměřený a nepochopitelný zásah do práva všech občanů obce Včelná, která nerespektuje současný územní plán.

Zhotovitel územního plánu neodůvodňuje změnu ani se neodkazuje na požadavek zastupitelstva obce Včelná.

Vyhodnocení:

PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Stanovená zastavěná plocha, resp. její definice v návrhu ÚP, odpovídá zastavitelnosti územního plánu Včelná účinného od 22. 2. 2012. V tomto územním plánu je stanovena zastavitelnost na 35 % způsobem, kdy je uvedeno: „součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max 35% plochy pozemku“. ÚS Dlouhé role 1, lokalita č. 19 a lokalita č. 20 – Včelná tuto definici převzala. V návrhu ÚP Včelná je zastavitelnost pro plochy se způsobem využití plochy bydlení (B) stanovena, s návazností na předešlý ÚP, intenzita využití stavebních pozemků, na hodnotu max. 35 % nebo stávající.

Návrh nového ÚP stanovuje intenzitu využití stavebního pozemku. Jedná se o součet zastavěné plochy a všech zpevněných ploch.

Zastavěné plochy pozemku v návrhu ÚP jsou definovány podle § 2 odst. (7) stavebního zákona, tzn.: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny“.

Zpevněné plochy jsou pak definovány: „Do zpevněných ploch budou započítány například terasy, bazény, altány, hřiště, chodníky, zpevněné plochy, odstavné plochy pro automobily, vjezdy do garáží, zatravňovací dlažba osazená na štěrkovém podkladu (realizovaná po sejmutí ornice), apod.“

V návrhu ÚP je skutečně rozšířen výčet započítávaných ploch, které se podílejí na procentu intenzity využití stavebního pozemku. Rozšíření je způsobeno nově započtením všech zpevněných ploch (mimo jiné terasy, bazény, hřiště apod.). Podstatné je, že podmínky pro využití území jsou navrženy jednotně (ve všech plochách se způsobem využití plochy bydlení (B)) projektantem v souladu s úkoly a cíli územního plánování ve smyslu §§ 18 a 19 stavebního zákona tak, aby byla stanovena ochrana současného charakteru zástavby bydlení v rodinných domech s vysokým podílem zeleně a nedocházelo tak k postupnému zahušťování a úbytku biologicky aktivních ploch.

Ve věci zdůvodnění rozšíření započítávaných ploch do celkové intenzity využití stavebního pozemku oproti předešlému územnímu plánu, lze uvést citaci z odůvodnění návrhu ÚP, kapitoly komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, kde projektant uvádí:

„Při stanovení procenta zastavěnosti pro pouze hlavní stavbu by mohlo dojít k nežádoucímu zastavění zbývající plochy pozemku terasami, kůlnami, přístřešky, skleníky, parkovacími plochami apod. Z tohoto důvodu je v ÚP navrženo maximální procento intenzity využití stavebních pozemků. Intenzita využití stavebních pozemků byla stanovena na základě předpokládané velikosti nových stavebních parcel, odstupových vzdáleností budov a praktickými zkušenostmi z realizovaných zástaveb“.

Intenzita využití území je projektantem řádně odůvodněna v návrhu ÚP.
Na základě uvedeného se připomínce nevyhovuje.

3. Mgr. MILAN MIKEŠ, ŠKOLNÍ 94, 373 24 ŘÍMOV
doručeno dne: 22. 7. 2021

Text připomínky:

Připomínka k veřejnému projednání návrhu územního plánu Včelná

Vážení,

Navrhuji změnu návrhu územního plánu u části pozemku parc. č. 757/26 o výměře 1 000 m² v k.ú. Včelná z plochy zemědělské na plochu bydlení, pro jeden rodinný dům. Jedná se o část pozemku přiléhající ke komunikaci Roudenská cesta. Geodetické oddělení pozemku, technické podmínky pro územní a stavební řízení jsou řešitelné v případě chválení navrhované připomínky územního plánu.

Vyhodnocení:

PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 757/26 v k.ú. Včelná je v návrhu územního plánu Včelná součástí plochy se způsobem využití Plochy zemědělské (Z) ve smyslu kapitoly f) stanovení podmínek pro využití ploch..., zároveň se jedná o plochu v nezastavěném území. Vymezením požadované plochy se způsobem využití plochy bydlení (B) v předmětné části pozemku parc. č. 757/26 v k.ú. Včelná by vznikla samostatná zastavitelná plocha uprostřed nezastavěného území bez žádné vazby na zastavěné území. Veškeré navržené zastavitelné plochy v řešeném území jsou navázány na plochy zastavěného území. Vymezením samostatné plochy by došlo narušení přírodního prostředí a k nevhodnému záboru ZPF.

Vymezení plochy v tomto rozsahu by bylo v rozporu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy: „K naplňování cílů a úkolů (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí, se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000 m².“

Na základě toho, že vymezení zastavitelné plochy v předmětné části pozemku je nekoncepční z hlediska rozvoje obce a jedná se o plochu o výměře menší než 2000 m², se připomínce nevyhovuje.

4. Mgr. KAREL ŠANDERA, tř. 5. KVĚTNA 435, 373 82 VČELNÁ
doručeno dne: 22. 7. 2021

Text připomínky:

Veřejné projednání návrhu ÚP obce Včelná

Připomínky – ze dne 19. 7. 2021

1. Chybí zakres „domova důchodců“ či Pečovatelský dům“
2. Komunikace ČEPRO – Včelná s PHM jezdí do středu obce Včelná dále směr České Budějovice nebo Kamenný Újezd nebo Boršov nad Vltavou, E 55. Celou již dlouhou dobu to nikomu nevadí. Co na to životní prostředí a spolky ochrany životního prostředí.
3. Oddělení pozemku parc. č. 462/2 v k.ú. Včelná pro stavbu RD je možné? Připojení k ulici Horní, parc. č. 529/13 včetně přípojek elektro, vodovodu a plynu. Kanalizační přípojka z řadu na parc. č. 463/9. Prosím Vaše vyjádření pošlete pro vdovu PhDr. Milada Šanderová, tř. 5 května 302, 373 82 Včelná.
4. Doporučuji schválení ÚP obce Včelná v souladu s novelizovaným stavebním zákonem.

Vyhodnocení:

PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění:

1. Požadavek na zákres domova důchodců a pečovatelského domu nelze naplnit v měřítku územního plánu. Výkresy výrokové části územního plánu se zpracovávají a vydávají v měřítku 1: 5000 nebo 1: 10000. Řešené území je členěno na plochy stávajícího nebo navrhovaného způsobů využití zpravidla o rozloze větší než 2000 m². Vymezení konkrétního objektu je proto nad rozlišovací možnosti měřítka a podrobnosti územního plánu.
 2. Pro informaci lze uvést, že funkce občanské vybavenosti, zahrnující pečovatelské domy a domovy důchodců, je možná ve způsobu využití Plochy občanské vybavení (OV). Jako podmíněně přípustné využití jsou zde definovány mimo jiné domy pro seniory.
Řešení dopadu zvýšeného provozu na komunikaci procházející přes zastavěné území spadá mimo úroveň územního plánování.
Ze strany Ministerstva životního prostředí, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Krajského úřadu Jihočeského kraje a Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice, byla uplatněna souhlasná stanoviska nebo stanoviska s požadavky, která byla zapracována do návrhu územního plánu pro veřejné projednání. V rámci těchto dotčených orgánů byla následně ve veřejném projednání uplatněna souhlasná stanoviska.
 3. Dělení a scelování pozemků je předmětem územního řízení, nikoliv procesu pořízení územního plánu. Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem, vyhodnocuje výsledky veřejného projednání a zpracuje návrhy rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Tyto návrhy jsou pak zaslány dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k uplatnění stanovisek. Návrhy rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek jsou následně doplněny do odůvodnění územního plánu a spolu s kompletním materiálem k vydání musí být předloženy na zasedání ZM, v jehož samostatné působnosti je o jednotlivých námitkách rozhodnuto. Pořizovatel nemá zákonnou povinnost zaslat jednotlivě písemná vyrozumění (vyjádření) o těchto rozhodnutích.
 4. Územní plán je projednáván a bude vydán v souladu s platnou legislativou, resp. s požadavky stavebního zákona v platném znění a jeho prováděcích právních předpisů.
- 2) K návrhu ÚP Včelná v rámci opakovaného veřejného vystavení a projednání byla uplatněna 1 souhrnná připomínka ve smyslu § 52 odst. (3) stavebního zákona.

1. MAGISTRÁT MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE, ODBORU OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ Z HLEDISKA OCHRANY ZPF A OCHRANY OVZDUŠÍ
doručeno dne: 4. 7. 2022

Vyhodnocení:

Připomínka je fakticky bez připomínek, obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

r) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění ÚP Včelná obsahuje:

TEXTOVOU ČÁST

strany 41 - 145

GRAFICKOU ČÁST

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
5. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
6. Výkres širších vztahů	1 : 50 000

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Územní plán je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Včelná, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti, včetně elektronické verze ve strojově čitelném formátu, je poskytnut Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu. Údaje o vydaném územním plánu Včelná a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Včelná <http://www.vcelna.cz/>.

.....
Miroslava Stránská
starostka obce

.....
Mgr. Kamil Feitl
místostarosta