



# ZMĚNA Č. 3 ÚP VČELNÁ

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Červen 2026

Paré číslo: **1**

k.ú. Včelná

Stupeň: Návrh pro sloučené společné jednání a veřejné projednání dle ust. § 111 odst. 4



.....  
Ing. arch. Dominik Daněk

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

|                                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum nabytí účinnosti:                                                                                                                                                      |                                                                                                                       |
| POŘIZOVATEL:<br><b>Magistrát města České Budějovice</b><br>Odbor územního plánování<br><br>osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků:<br><b>Ing. Pavla Kodadová</b> | SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL<br><b>ZASTUPITELSTVO OBCE VČELNÁ</b><br><br>Starostka obce:<br>Miroslava Stránská |
| Razítko a podpis:                                                                                                                                                            | Razítko a podpis:                                                                                                     |

## OBSAH

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VČELNÁ .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 3  |
| a) stručný popis postupu pořízení územního plánu .....                                                                                                                                                                                                                                             | 3  |
| b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....                                                                                                                                                                                                          | 3  |
| c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....                                                                                                                                                            | 4  |
| d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ...                                                                                                                                                                                                  | 4  |
| e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny .....                                                                                                                                                                                                                  | 8  |
| f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....                                                     | 8  |
| g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....                                                                                                                                                                                                                  | 9  |
| h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ..... | 9  |
| i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....                                                                                                                                                                          | 9  |
| j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....                                                                                                                                                            | 11 |
| k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....                                                                                                                                                                                         | 11 |
| l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....                                                                                                                                                                         | 11 |
| m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....                                                                                                                                                                    | 12 |
| n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....                                                                                                                                                                                                                                            | 14 |
| o) srovnávací text.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14 |
| p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem .....                                                                                                                                                                                                                                   | 15 |
| q) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Včelná a počtu výkresů grafické části .....                                                                                                                                                                                                        | 24 |

## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VČELNÁ

### a) stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

### b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Změna ÚP je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 38 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon, SZ“), neboť:

- 1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna ÚP svým řešením komplexně posoudila funkční využití území. Vzhledem, že nastavené podmínky jsou územním plánem vyhovující, nebylo nutné je měnit vyjma měněných podmínek pro plochu Z.10. Úprava podmínek pro plochu Z.10 vychází z individuálního posouzení počtu parkovacích stání a z důvodu, že se jedná o dlouhodobě řešenou lokalitu z hlediska nastalé dopravní infrastruktury. Na tomto základě byla lokalita individuálně posouzena. Pro posouzení byla předložena architektonická studie, na jejímž podkladě bylo území znovu posouzeno.

Předpoklady pro územní rozvoj je zajištěn vymezením transformační plochy. Dále zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí. Navržené řešení změny ÚP uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, pracovní příležitosti, dobrá dopravní dostupnost), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- 2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Změnou ÚP byly prověřeny již vymezené zastavitelné plochy. Plocha Z.14 byla již využita. Změnou ÚP nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy.

- 3) *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Změnou ÚP jsou stanoveny podmínky pro zvýšení kvality prostředí sídel, rozvíjí jejich identitu, vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou ÚP byly prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání a lze konstatovat, že jsou i nadále aktuální.

Změna ÚP reaguje na aktuální požadavky na výstavbu a ochranu hodnot v území (urbanistické hodnoty, přírodní hodnoty, civilizační hodnoty).

- 4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna ÚP nevymezuje žádné nové dominanty, čím je zachována urbanistická i architektonická celistvost charakteru obce. Pro zachování kontinuity územního rozvoje obce, urbanistické struktury jsou pro záměr stanoveny limity ve formě stanovení plošných i prostorových podmínek.

- 5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

Změna ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Změnou ÚP je posouzena předmětná lokalita a jsou pro ni stanoveny podrobné podmínky s ohledem na vyvážený veřejný zájem a soukromý zájem. Veřejný zájem podporuje rozvoj občanské vybavenosti v obci. Tímto dochází k vzájemné podpoře a koordinaci.

Změna ÚP je v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v § 39 stavebního zákona. Naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v řešeném území. Poměrně podrobné stanovení podmínek pro využití ploch zajišťuje stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

#### **c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Bude doplněno pořizovatelem po projednání.

#### **d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Změna č. 3 ÚP Včelná je v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenými územně plánovací dokumentacemi. Zajištění souladu je řešeno Změnou č. 1 ÚP Včelná a je nadále aktuální.

#### **POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE:**

Změna ÚP není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění platných aktualizací (**Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, **Změny č. 9** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.), **Změny č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633.

Správní území obce se nachází v rozvojové oblasti **OB10** České Budějovice a specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. (Jmenované oblasti jsou upřesněny vymezením v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.)

Nebyla shledána kolize Změny č. 3 ÚP Včelná s požadavky na řešení vyplývajícími z polohy obce v OB10 i SOB9.

Nebyla shledána kolize Změny č. 3 ÚP Včelná ani s **republikovými prioritami definovanými PÚR**.

Správní území obce je nově v části součástí také specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích, tudíž soulad návrhu Změny č. 3 ÚP Včelná s ním nebyl posuzován.

Z konkrétních záměrů vymezených PÚR se území obce Včelná dotýkají:

- **SD3** – D3 úseky Praha–Tábor–Dolní Třebonín–Kaplice–Dolní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz) - ZM1 Včelná tento záměr respektuje a upřesňuje v souladu s PÚR.
- **ŽD10** – trať úsek Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice a nový koridor kapacitní trati České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz) - zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Součástí TEN-T. Koridor je součástí IV. TŽK (je upřesněn ZÚR i ÚP Včelná i návrhem Změny č. 1 ÚP Včelná) - Změnyač. 1 ÚP Včelná tento záměr respektuje a upřesňuje v souladu s PÚR.

#### ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN:

Územní rozvojový plán byl schválen Vládou České republiky dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto nebyl soudem návrhu změny č. 3 ÚP Včelná s územním rozvojovým plánem posuzován.

Dne 13. 4. 2026 vláda usnesením č. 230 schválila **Změnu č. 1a Územního rozvojového plánu**, která se vydává formou opatření obecné povahy; oznámení tohoto opatření obecné povahy bude zajištěno veřejnou vyhláškou na úřední desce Úřadu vlády České republiky. K datu zpracování tohoto stanoviska oznámení zveřejněno nebylo.

#### ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

VE ZNĚNÍ 1., 2., 3., 4a., 4b., 5., 6., 7., 8., 9., 11. a 13. AKTUALIZACE A ROZSUDKU 1 As 15/2016 - 85 NEJVYŠŠÍHO SPRÁVNÍHO SOUDU

*(Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 293/2011/ZK-26 ze dne 13.9.2021, ve znění:*

*Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 395/2014/ZK-14 ze dne 18.12.2014,*

*Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 403/2015/ZK-20 ze dne 17.12.2015,*

*Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 404/2015/ZK-20 ze dne 17.12.2015,*

*Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 35/2017/ZK-3 ze dne 16.02.2017,*

*Aktualizace č. 6 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 10/2018/ZK-11 ze dne 22.02.2018,*

*Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 73/2021/ZK-5 ze dne 18.03.2021,*

*Aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 296/2021/ZK-10 ze dne 9.9.2021,*

*Aktualizace č. 9 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 221/2022/ZK-18 ze dne 16. 6. 2022,*

*Aktualizace č. 11 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 234/2023/ZK ze dne 22. 6. 2023,*

*Aktualizace č. 4a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 436/2023/ZK-31 ze dne 22. 6. 2023,*

*Aktualizace č. 13 Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 216/2024/ZK-34 ze dne 20. 6. 2024,*

*Aktualizace č. 4b Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje schválené zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 436/2023/ZK-31 ze dne 18. 9. 2025,*

*a rozsudku 1As 15/2016–85 Nejvyššího správního soudu.)*

Správní území města se nachází v upřesněné rozvojové oblasti OB10 – rozvojová oblast České Budějovice a v upřesněné specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Nebyla shledána kolize Změny č. 3 ÚP Včelná s požadavky na řešení vyplývajícími z polohy obce v OB10 i SOB9.

Nebyla ani shledána kolize Změny č. 3 ÚP Včelná s obecnými požadavky na řešení a úkoly pro území plánování definovanými v ZÚR.

Z konkrétních záměrů vymezených ZÚR (po 4b. AZÚR) se správního území obce dotýkají:

ÚSES (pozn.: návrh Změny č. 3 ÚP Včelná obsahuje vymezení ÚSES regionální a nadregionální úrovně dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje před jejich 4b. AZÚR)

Nadregionální prvky ÚSES:

- **NRBK.117\_9:** Hlubocká obora-NRBK118A  
Změna ÚP tento prvek plně respektuje a je v souladu se ZÚR.
- **NRBK.117\_10:** Hlubocká obora-NRBK118A  
Změna ÚP tento prvek plně respektuje a je v souladu se ZÚR.

Regionální prvky ÚSES:

- **RBC.165:** Rožnovský les  
Změna ÚP tento prvek plně respektuje a je v souladu se ZÚR.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury:

Po nabytí účinnosti Změny č. 4b ZÚR zůstává ve správním území záměr **D3/6** - IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice). Změnou č. 1 ÚP Včelná je vymezen jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití **CNZ.1**. Dle požadavku nadřízeného orgánu je přesunuta tabulka využití z kapitoly f) do kapitoly d). Podmínky pro využití území se nemění. Rovněž byla dopřesněna podmínka „Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití (CNZ) mají přednost před plochami s rozdílným způsobem využití, s nimiž je v překryvu“. Předmětná podmínka již byla koncepčně v územním plánu obsažena. Z toho důvodu se nejedná o věcnou změnu ÚP.

Po nabytí účinnosti Změny č. 4b ZÚR zůstává ve správním území záměr **D1/6** – dálnice D3 – úsek Borek - Dolní Třebonín. Změnou č. 1 ÚP Včelná je vymezen jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití **CNZ.2**. Dle požadavku nadřízeného orgánu je přesunuta tabulka využití z kapitoly f) do kapitoly d). Podmínky pro využití území se nemění. Rovněž byla dopřesněna podmínka „Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití (CNZ) mají přednost před plochami s rozdílným způsobem využití, s nimiž je v překryvu“. Předmětná podmínka již byla koncepčně v územním plánu obsažena. Z toho důvodu se nejedná o věcnou změnu ÚP. Dálnice D3 je v této části ve zkušebním provozu – není zkolaudována, tudíž je respektováno vymezení návrhového koridoru.

**Záměry Dálničního přivaděče – Jižní tangenta České Budějovice** s navazující **kruhovou křižovatkou** je již v území stabilizován, z toho důvodu byl po projednání převed z plošně vymezeného koridoru CPZ.1 a CPU.1 do stabilizovaných ploch se způsobem využití doprava silniční (DS). Z důvodů realizace a kolaudace není důvodné ani jejich vymezení jako veřejně prospěšných staveb. Kolaudace je rozhodný moment pro nahrazení návrhového koridoru stabilizovanou plochou. Převedení záměrů do stabilizovaných ploch dle skutečného stavu v území má však dopad na vymezení okolních ploch s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu jsou plochy vymezeny dle skutečného využití území – převážně plochy zemědělské všeobecné (AU), smíšené krajinné všeobecné (MU) nebo doprava drážní (DD). V návaznosti na zastavitelné plochy – plocha Z.1 bylo nezbytné rozšířit plochu až k tangentě. Důvodem je nevymezovat nevhodné zemědělské proluky, které nelze zemědělsky obhospodařovat. Šířka nově vymezené plochy je cca 5 m.

Dle požadavku nadřízeného orgánu jsou rozděleny podmínky pro koridory CNZ a CNU. Důvodem je požadavek na neslučování různých záměrů (doprava a kanalizace). Dle požadavku jsou podmínky využití přesunuty z kapitoly f) do kapitoly d) – dopravní infrastruktura záměr CNZ, a do kapitoly d) – technická infrastruktura záměr CNU. Stanovené podmínky územním plánem se nemění.

Soulad s hlediska širších vztahů

Z důvodu, že obec Včelná zajišťuje soulad s nadřazenou dokumentací, je na sousedních obcích, aby byla náprava provedena v jejich ÚPD a na jejich správních územích.

Změna č. 3 ÚP Včelná nemá dopad na širší územní vztahy z důvodu, že předmětem změny ÚP jsou pouze lokality uvnitř správního území.

Pro úplnost jsou uvedeny závěry Změny č. 1 ÚP Včelná, které jsou i nadále v platnosti.

## České Budějovice

Okružní křižovatka – je v souladu.

### Plav

- **NRBK.117\_10:** Hlubocká obora-NRBK118A

Změna ÚP tento prvek plně respektuje a je v souladu se ZÚR. V tomto případě je na straně obce Plav zajistit vymezení odpovídající plochy na jeho územním plánu v koordinaci s vymezenou plochou ÚP Včelná.

- **NRBK.117\_9:** Hlubocká obora-NRBK118A

Změna ÚP tento prvek plně respektuje a je v souladu se ZÚR. Ke změně trasy nedošlo a návaznost je zajištěna.

- **CNZ.1** (IV. tranzitní železniční koridor).

Změnou č. 1 ÚP Včelná nebyl záměr železničního koridoru upravován a z tohoto důvodu zůstávají v platnosti dříve uvedené skutečnosti. Koridor D3/6 je na území obce Plav vymezen, avšak ve značně větším rozsahu a zcela neodpovídá trase záměru vymezené v ZÚR. Z důvodu, že železniční koridor vede ze sousedních obcí (Roudné i Kamenný Újezd) v kontinuální šíři byl koridor D3/6 zpřesněn. V tomto případě je na straně obce Plav zajistit vymezení odpovídající plochy/koridoru na jeho územním plánu v koordinaci s vymezenou plochou ÚP Včelná.

- **CPZ.1** (Dálnice D3).

Změnou č. 1 ÚP Včelná je vymezen jako koridor plošně vymezený, záměr nebyl upravován a je návaznost zajištěna.

### Roudné

Záměry **Dálničního přivaděče – Jižní tangenta České Budějovice** s navazující **kruhovou křižovatkou** je již v území stabilizován, z toho důvodu byl po projednání převed z plošně vymezeného koridoru CPZ.1 a CPU.1 do stabilizovaných ploch se způsobem využití doprava silniční (DS). Z důvodů realizace a kolaudace není důvodné ani jejich vymezení jako veřejně prospěšných staveb. Kolaudace je rozhodný moment pro nahrazení návrhového koridoru stabilizovanou plochou. Z tohoto důvodu není zajištěna návaznost. V tomto případě je na straně obce Roudné zajistit návaznost na svém správním území obce v koordinaci s vymezenou plochou ÚP Včelná.

### Boršov nad Vltavou

Záměry **Dálničního přivaděče – Jižní tangenta České Budějovice** s navazující **kruhovou křižovatkou** je již v území stabilizován, z toho důvodu byl po projednání převed z plošně vymezeného koridoru CPZ.1 a CPU.1 do stabilizovaných ploch se způsobem využití doprava silniční (DS). Záměr byl také vypuštěn z veřejně prospěšných staveb. Z tohoto důvodu není zajištěna návaznost. V tomto případě je na straně obce Boršov nad Vltavou zajistit návaznost na svém správním území obce v koordinaci s vymezenou plochou ÚP Včelná.

### Kamenný Újezd

Návaznost řešení je zajištěna.

## ÚZEMNÍ STUDIE 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 změny 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.

#### ÚZEMNÍ STUDIE METROPOLITNÍ OBLASTI ČESKÉ BUDĚJOVICE:

Obec spadá do území řešeného Územní studií metropolitní oblasti České Budějovice, u níž byla dne 7.10.2024 schválena možnost jejího využití, kdy pro ÚP Včelná lze konstatovat, že svým řešením MOCB respektuje.

Územní studie metropolitní oblasti České Budějovice prověřila oblast s vazbou na metropoli – České Budějovice a definovala základní koncepční směry a vize pro další rozvoj v krátkodobém i dlouhodobém horizontu.

Z podstaty a samotného předmětu změny ÚP, jsou řešeným územím pouze dílčí lokality uvnitř zastavěného území, které nemají širší dopad na celou oblast Českobudějovicka. Z výše uvedeného lze tedy konstatovat, že Změny č. 3 není v rozporu s územní studií MOCB.

Obec Včelná se nachází dle MOCB na území pro integrované teritoriální investice (ITI).

##### Dopravní infrastruktura:

Změna č. 3 ÚP Včelná je v souladu s MOCB, neboť uvažované záměry jsou v souladu s nadřazenou dokumentací. Změnou č. 3 ÚP se nemění dopravní koncepce.

##### Rozvojový potenciál území:

Nespadá do žádné kategorie subcenter. Obec Včelná zachovává stanovenou koncepci územním plánem a jsou posuzovány pouze dílčí lokality, zejména uvnitř zastavěného území nebo v již vymezených zastavitelných plochách, pouze ve výjimečném případě jsou navrženy nové zastavitelné plochy, ale minimálního rozsahu, které nemají žádný vliv na budoucí rozvoj (nevznikají nové koncepční plochy rozvojové oblasti).

Změna č. 3 ÚP Včelná se nedotýká rozvojového, přírodního, rekreačního potenciálu území ani urbanistické koncepce a není v rozporu s regulativními opatřeními pro krajinnou mozaiku.

#### **e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

Změna je vypracována v souladu se schváleným Zadáním Změny ÚP:

1. Úprava podmínek prostorového uspořádání *plochy bydlení (B)* v rozsahu zastavitelné plochy B23 (pozemek parc. č. 705/11 a část pozemku parc. č. 705/8 v k.ú. Včelná) umožňující umístění bytového domu.
2. Prověření změny způsobu využití z *plochy bydlení (B)* na plochy *občanského vybavení (OV)*, a to v rozsahu ploch pozemků parc. č. 309 a 310 v k.ú. Včelná. Ve způsobu využití *plochy občanské vybavení (OV)* bude dále prověřeno doplnění textu podmíněně přípustného využití: „*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*“, o rozšířený výčet pozemků (parc. č. 285/1 285/10 v k.ú. Včelná).

Změna č. 3 ÚP Včelná je již v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenými územně plánovací dokumentacemi. Zajištění souladu je řešeno Změnou č. 1 ÚP Včelná a je nadále aktuální.

#### **f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

Stanovisko k § 109 odst. 3 písm a) stavebního zákona:



Orgán kraje ve stanovisku č.j.: KUCJK 130409/2025, ze dne 21. 11. 2025, souhlasil s navrhovaným obsahem Změny č. 3 Včelná a konstatoval, že nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ve správním území obce Včelná, v kterém je umístěn uvedený záměr k řešení návrhem změny č. 3 ÚP, týkající se zajištění souladu Územního plánu Včelná s PÚR a se ZÚR, v příslušnosti orgánu ochrany přírody, se nenachází žádná EVL ani PO. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0314124 Blanský les a PO CZ0311037 Českobudějovické rybníky, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 1,5 – 5,7 km.

Stanovisko k § 109 odst. 3 písm b) stavebního zákona:

Orgán kraje ve stanovisku v souladu s ust. § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů konstatoval, že na základě žádosti, s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 2 zákona, nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 3 územního plánu Včelná na životní prostředí.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno

#### **g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Stanovisko k § 109 odst. 3 písm a) stavebního zákona:

Orgán kraje ve stanovisku č.j.: KUCJK 130409/2025, ze dne 21. 11. 2025, souhlasil s navrhovaným obsahem Změny č. 3 Včelná a konstatoval, že nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ve správním území obce Včelná, v kterém je umístěn uvedený záměr k řešení návrhem změny č. 3 ÚP, týkající se zajištění souladu Územního plánu Včelná s PÚR a se ZÚR, v příslušnosti orgánu ochrany přírody, se nenachází žádná EVL ani PO. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0314124 Blanský les a PO CZ0311037 Českobudějovické rybníky, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 1,5 – 5,7 km.

Stanovisko k § 109 odst. 3 písm b) stavebního zákona:

Orgán kraje ve stanovisku v souladu s ust. § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů konstatoval, že na základě žádosti, s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 2 zákona, nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 3 územního plánu Včelná na životní prostředí.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno

#### **h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

VVURÚ nebylo zpracováno, protože nebyla požadována SEA.

#### **i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

Komplexní zdůvodnění je provedeno dle dílčích úprav:

##### **VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená území jsou vymezena na základě posuzovaných a měněných částí dokumentace územního plánu. Posuzované lokality jsou obsaženy v Zadání změny a dále jsou do řešeného území zahrnuty lokality, kde došlo k aktualizaci zastavěného území nebo provedení úpravy dle skutečného stavu v území. Do řešeného území jsou rovněž zahrnuty měněné prvky.

##### **a) odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1.5.2026 dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.

- Plocha Z.14 byla již plně využita dle ust. stavebního zákona byla převedena do stabilizovaných ploch.

#### **b) odůvodnění koncepce rozvoje území obce**

Změnou není měněna koncepce ÚP.

Navržené řešení je v souladu s dříve stanovou koncepcí.

#### **c) odůvodnění urbanistické koncepce**

Změna ÚP prověřila v souladu s ust. § 38 stavebního zákona (cíle územního plánování) stanovené funkční využití celého správního území. Změna ÚP reaguje na aktuální požadavky na výstavbu a ochranu hodnot v území (urbanistické hodnoty, přírodní hodnoty, civilizační hodnoty).

Změnou ÚP byly prověřeny podmínky plošného a prostorového uspořádání pro celé správní území. Změna ÚP reaguje na aktuální požadavky na výstavbu a ochranu hodnot v území (urbanistické hodnoty, přírodní hodnoty, civilizační hodnoty). Stanovené podmínky jsou upraveny z důvodu ochrany krajinného rázu obce a z důvodu zachování a posílení venkovského charakteru obce.

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna ÚP respektuje dominanty i památkové hodnotné stavby, sídelní ráz jednotlivých sídel, apod. Změna ÚP 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.

Změna ÚP koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Změnou ÚP jsou posouzeny předmětné lokality a jsou pro ně stanoveny podrobné podmínky s ohledem na vyvážený veřejný zájem a soukromý zájem. Soukromý zájem zde představuje konkrétní záměr individuálních investorů za účelem posílení územního rozvoje obce. Veřejný zájem podporuje zvýšení zachování urbanistické struktury, charakter zástavby, dopady na krajinný ráz a v neposlední řadě rozvoj veřejné infrastruktury – technické infrastruktury. Tímto dochází k vzájemné podpoře a koordinaci.

Změnou ÚP je provedena změna způsobu využití z plochy bydlení individuální (BI) na plochu občanské vybavenosti všeobecné (OU) na pozemku parc. č. 309 a 310 v k.ú. Včelná. 2. Obec Včelná koupila zahradu s rodinným domem na pozemcích parc. č. 309 a 310 v k.ú. Včelná za účelem vytvoření parkovacích ploch u nově zrekonstruovaného kulturního centra. Toto parkoviště bude výhradně sloužit návštěvníkům kulturního centra. Z důvodu, že se jedná o související pozemky kulturního centra, je plocha vymezena jako občanská vybavenost.

Na pozemcích parc. č. 308, 286/2, 286/1, 288, 287 k.ú. Včelná je vymezena plocha transformace (T.1) se způsobem využití veřejné prostranství všeobecné (PU). Na těchto pozemcích obec uvažuje s realizací obecního parku, který přímo souvisí s kulturním centrem. Jedná se o změnu způsobu využití z občanského vybavení.

Změnou ÚP byla prověřena lokalita Z.10. Za účelem stanovení podmínek prostorového uspořádání byla část plochy PU změněna na plochu DS a dále byl stanoven koeficient pro stanovení parkovacích stání výhradně pro předmětnou lokalitu. Tato úprava je provedena v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a její přílohy č. 1. Pro předmětnou lokalitu je stanovena procentuální korekce ze základního počtu stání pro bydlení. Pro bydlení vyhláška stanovuje základní počet stání pro podlahovou plochu podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon –  $120 \text{ m}^2$  pro 1 parkovací stání. Změnou ÚP je tato plocha zmenšena na cca  $50 \text{ m}^2$  tj. procentuální korekce 42 %.  $120 \text{ m}^2 \cdot 0,42 = \text{cca } 50 \text{ m}^2$  podlahové plochy. Z výše uvedeného je zřejmé, že v rámci plochy Z.10 je uvažováno s maximální kapacitou 8 bytových jednotek a 12 parkovacích stání. Takto stanovené podmínky vychází z velikosti plochy, z maximálního limitu stanoveným územním plánem. Tyto kapacity byly prověřeny z urbanistického hlediska, z možných dopravních kapacit v obci. Dalším požadavek je skutečnost zajistit odstavná stání výhradně na vlastním pozemku, tzn. nebude možné uvažovat s výpočtem odstavných stání do docházkové vzdálenosti. Záměrem obce je zakázat malometrážní byty pro krátkodobé bydlení, např. ubytovny, a umožnit tak v této lokalitě pouze bytový dům, který by odpovídal charakteru dlouhodobého bydlení, jako stávající bytové domy.

#### **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

#### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

**OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

**Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb.** (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 včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledna)

#### **j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Z důvodu zajištění souladu s nadřazenou dokumentací se již ve správním území obce nevyskytují žádné náležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje.

#### **k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavěné území je aktualizováno ke dni 1.5.2026 dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění.

- Plocha Z.14 byla již plně využita dle ust. stavebního zákona byla převedena do stabilizovaných ploch.

Změnou ÚP nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy, pouze je dopřesněno dříve navržené řešení.

Plocha Z.10 – koncepce je zachována, je provedena změna způsobu využití z plochy PU na plochu DS z důvodu stanovení koeficientu pro odstavňá parkovací stání.

Další změny jsou provedeny v rámci zastavěného území obce Včelná.

#### **l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Prvky regulačního plánu se nevyskytují.

## **m) 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 Změnou ÚP k zastavění 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 nejsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků.

#### **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: 5.53.01**

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

#### **Charakteristika tříd ochrany**

- 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 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“  
ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |    | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|----------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                            |                  |                           | IV.                                   | V. |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)      |                  |                           |                                       |    |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| Z.10                       | DS               | 0,11                      | 0,11                                  | 0  | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| DS - celkem                |                  | 0,11                      | 0,11                                  | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| DS - Celkem nový zábor     |                  | 0                         | 0                                     | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| DS - Celkem původní zábor  |                  | 0,11                      | 0,11                                  | 0  |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

Navrhované záměry ve Změně ÚP si vyžádají celkový zábor 0,11 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 0,11 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu je 0 ha.

Důvodem je, že plochy již byly vyhodnoceny pro zábor ZPF s dopravním záměrem. Dochází pouze k přehodnocení z výše uvedených důvodů.

#### Odůvodnění Z.10

Plocha bydlení ej ponechána v původním rozsahu beze změny.

Změnou ÚP byla prověřena lokalita Z.10. Za účelem stanovení podmínek prostorového uspořádání byla část plochy PU změněna na plochu DS a dále byl stanoven koeficient pro stanovení parkovacích stání výhradně pro předmětnou lokalitu. Tato úprava je provedena v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění a její přílohy č. 1. Pro předmětnou lokalitu je stanovena procentuální korekce ze základního počtu stání pro bydlení. Pro bydlení vyhláška stanovuje základní počet stání pro podlahovou plochu podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon –  $120 \text{ m}^2$  pro 1 parkovací stání. Změnou ÚP je tato plocha zmenšena na cca  $50 \text{ m}^2$  tj. procentuální korekce 42 %.  $120 \text{ m}^2 \cdot 0,42 = \text{cca } 50 \text{ m}^2$  podlahové plochy. Z výše uvedeného je zřejmé, že v rámci plochy Z.10 je uvažováno s maximální kapacitou 8 bytových jednotek a 12 parkovacích stání. Takto stanovené podmínky vychází z velikosti plochy, z maximálního limitu stanoveným územním plánem. Tyto kapacity byly prověřeny z urbanistického hlediska, z možných dopravních kapacit v obci. Dalším požadavek je skutečnost zajistit odstavná stání výhradně na vlastním pozemku, tzn. nebude možné uvažovat s výpočtem odstavných stání do docházkové vzdálenosti. Záměrem obce je zakázat malometrážní byty pro krátkodobé bydlení, např. ubytovny, a umožnit tak v této lokalitě pouze bytový dům, který by odpovídal charakteru dlouhodobého bydlení, jako stávající bytové domy.

**TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ  
NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“  
PLOCHY TRASFORMACE**

| Označení plochy / koridoru          | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |      | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|-------------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                                     |                  |                           | IV.                                   | V.   |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÉ (PU) |                  |                           |                                       |      |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| T.1                                 | PU               | 0,19                      | 0                                     | 0,19 | -                                                                            | -                            | -                               | -                                                                        | -                                               |
| PU - celkem                         |                  | 0,19                      | 0                                     | 0,19 |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| PU - Celkem nový zábor              |                  | 0                         | 0                                     | 0    |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |
| PU - Celkem původní zábor           |                  | 0,19                      | 0                                     | 0,19 |                                                                              |                              |                                 |                                                                          |                                                 |

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

Záměry transformací uvnitř zastavěného území ve Změně ÚP si vyžádají celkový zábor 0,19 ha zemědělského půdního fondu. Z toho na 0,19 ha byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu je 0 ha.

Důvodem je, že plochy již byly vyhodnoceny pro zábor ZPF s dopravním záměrem. Dochází pouze k přehodnocení z výše uvedených důvodů.

#### Odůvodnění plochy T.1

Změnou ÚP je provedena změna způsobu využití z plochy bydlení individuální (BI) na plochu občanské vybavenosti všeobecné (OU) na pozemku parc. č. 309 a 310 v k.ú. Včelná. 2. Obec Včelná koupila zahradu s rodinným domem na pozemcích parc. č. 309 a 310 v k.ú. Včelná za účelem vytvoření parkovacích ploch u nově zrekonstruovaného kulturního centra. Toto parkoviště bude výhradně sloužit návštěvníkům kulturního centra. Z důvodu, že se jedná o související pozemky kulturního centra, je plocha vymezena jako občanská vybavenost.

Na pozemcích parc. č. 308, 286/2, 286/1, 288, 287 k.ú. Včelná je vymezena plocha transformace (T.1) se způsobem využití veřejné prostranství všeobecné (PU). Na těchto pozemcích obec uvažuje s realizací obecního parku, který přímo souvisí s kulturním centrem. Jedná se o změnu způsobu využití z občanského vybavení.

#### POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou ÚP není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

#### n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno po projednání

#### o) srovnávací text

Srovnávací text je samostatnou přílohou č. 1 odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

## **p) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem**

Změna č. 3 ÚP Včelná je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace stanovenými stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

**Protokol pro předaný balíček: DUP\_545228\_Z3**

### **Zadané parametry pro kontrolu**

Požadovaný typ kontroly: **Částečná (adresář DATA)**

Zadaný druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Zadaný způsob projednání: **Změna**

Zadaná etapa pořizování: **Návrh**

### **Údaje zjištěné z dokumentu**

Druh dokumentu: **Územní plán (DUP)**

Pořadové číslo změny: **3**

Způsob projednání: **Změna**

Etapa pořizování: **Nezjištěná**

Kód obce: **545228**

Formát vstupních údajů: **GIS**

### **Sumarizace kontrol**

Výsledek kontrol: **Bez chyb, s varováními**

Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**

Začátek: **07.07.2026 11:04:08**

## Detaily kontrol

- Kontrola struktury a názvů souborů**

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Varování  | 1010 | V adresáři 'DUP_545228_Z3/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryN_p', 'KoridoryP_p', 'Lokality_p', 'PlochaVI_p', 'PlochyPodm_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'USES_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'UzemniRezervy_p', 'VpsVpoAs_l', 'VpsVpoAs_p', 'ZastaveneUzemi_p', 'ZastavitelneUzemi_p']. |
| Informace | 1041 | Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Informace | 1042 | Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Informace | 1044 | Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Informace | 1045 | Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Informace | 1046 | Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

- Kontrola metadat**

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

- Kontrola vektorových údajů**

### Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb, s varováními**

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**

C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**



D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb, s varováními**

E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb**

F - Kontrola nestandardních vrstev: **Bez chyb**

**Počet objektů ve vrstvách:**

plochyrv\_p: 7

plochyzmen\_p: 2

reseneuzemi\_p: 4

| Vrstva              | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                                                           |
|---------------------|-----------|----------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| akceleracnioblast_p | Varování  | A        | 1106 | Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.                                   |
| koridoryn_p         | Varování  | A        | 1106 | Vrstva koridoryn_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.                                           |
| koridoryp_p         | Varování  | A        | 1106 | Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.                                           |
| koridoryp_p         | Varování  | D        | 1416 | Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev. |
| lokalita_p          | Varování  | A        | 1106 | Vrstva lokalita_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.                                            |

| Vrstva       | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                                                           |
|--------------|-----------|----------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| plochavi_p   | Varování  | A        | 1106 | Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.                                            |
| plochypodm_p | Varování  | A        | 1106 | Vrstva plochypodm_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.                                          |
| plochyrv_p   | Varování  | A        | 1102 | Atribut shape_leng vrstvy plochyrv_p není definován v platné vyhlášce.                                           |
| plochyrv_p   | Varování  | A        | 1102 | Atribut shape_area vrstvy plochyrv_p není definován v platné vyhlášce.                                           |
| plochyrv_p   | Varování  | A        | 1105 | Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyrv_p není přítomný.                                                      |
| plochyrv_p   | Varování  | D        | 1416 | Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev. |
| plochyrv_p   | Informace | A        | 1150 | Atribut cash vrstvy plochyrv_p je v souladu s platnou vyhláškou.                                                 |
| plochyrv_p   | Informace | A        | 1150 | Atribut typ vrstvy plochyrv_p je v souladu s platnou vyhláškou.                                                  |
| plochyrv_p   | Informace | A        | 1150 | Atribut ident vrstvy plochyrv_p je v souladu s platnou vyhláškou.                                                |
| plochyrv_p   | Informace | B        | 1250 | Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrv_p jsou validní.                                                    |

| Vrstva     | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                 |
|------------|-----------|----------|------|------------------------------------------------------------------------|
| plochyrv_p | Informace | B        | 1252 | Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrv_p jsou validní.         |
| plochyrv_p | Informace | B        | 1254 | Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrv_p jsou validní.        |
| plochyrv_p | Informace | B        | 1260 | Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrv_p jsou validní.     |
| plochyrv_p | Informace | C        | 1350 | Souřadnicový systém vrstvy plochyrv_p je správný.                      |
| plochyrv_p | Informace | D        | 1451 | Objekty ve vrstvě plochyrv_p se nepřekrývají.                          |
| plochyrv_p | Informace | D        | 1454 | Vrstva plochyrv_p se nachází v reseneuzemi_p.                          |
| plochyrv_p | Informace | E        | 1550 | Vrstva plochyrv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.      |
| plochyrv_p | Informace | E        | 1551 | Vrstva plochyrv_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží. |
| plochyrv_p | Informace | E        | 1552 | Vrstva plochyrv_p neobsahuje multipart záznamy.                        |
| plochyrv_p | Informace | E        | 1553 | Vrstva plochyrv_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.         |
| plochyrv_p | Informace | E        | 1555 | Vrstva plochyrv_p neobsahuje duplicitní záznamy.                       |

| Vrstva      | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                  |
|-------------|-----------|----------|------|-------------------------------------------------------------------------|
| plochyzen_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut shape_leng vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce. |
| plochyzen_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut obec_kod vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce.   |
| plochyzen_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut shape_area vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce. |
| plochyzen_p | Varování  | A        | 1105 | Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyzen_p není přítomný.            |
| plochyzen_p | Informace | A        | 1150 | Atribut druh vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.       |
| plochyzen_p | Informace | A        | 1150 | Atribut ident vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.      |
| plochyzen_p | Informace | A        | 1150 | Atribut etapizace vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.  |
| plochyzen_p | Informace | B        | 1251 | Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzen_p jsou validní.         |
| plochyzen_p | Informace | B        | 1253 | Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzen_p jsou validní.    |
| plochyzen_p | Informace | B        | 1254 | Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzen_p jsou validní.        |

| Vrstva        | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                    |
|---------------|-----------|----------|------|---------------------------------------------------------------------------|
| plochyzmen_p  | Informace | B        | 1260 | Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzmen_p jsou validní.      |
| plochyzmen_p  | Informace | C        | 1350 | Souřadnicový systém vrstvy plochyzmen_p je správný.                       |
| plochyzmen_p  | Informace | D        | 1451 | Objekty ve vrstvě plochyzmen_p se nepřekrývají.                           |
| plochyzmen_p  | Informace | D        | 1454 | Vrstva plochyzmen_p se nachází v reseneuzemi_p.                           |
| plochyzmen_p  | Informace | E        | 1550 | Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.       |
| plochyzmen_p  | Informace | E        | 1551 | Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.  |
| plochyzmen_p  | Informace | E        | 1552 | Vrstva plochyzmen_p neobsahuje multipart záznamy.                         |
| plochyzmen_p  | Informace | E        | 1553 | Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.          |
| plochyzmen_p  | Informace | E        | 1555 | Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.                        |
| reseneuzemi_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce. |

| Vrstva        | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                                    |
|---------------|-----------|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| reseneuzemi_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.                 |
| reseneuzemi_p | Varování  | A        | 1105 | Nepovinný atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.                            |
| reseneuzemi_p | Informace | A        | 1150 | Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.                   |
| reseneuzemi_p | Informace | B        | 1260 | Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.                     |
| reseneuzemi_p | Informace | B        | 1264 | Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře. |
| reseneuzemi_p | Informace | C        | 1350 | Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.                                      |
| reseneuzemi_p | Informace | D        | 1450 | Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.                          |
| reseneuzemi_p | Informace | D        | 1451 | Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.                                          |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1550 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.                      |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1551 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.                 |

| Vrstva                | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                           |
|-----------------------|-----------|----------|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| reseneuzemi_p         | Informace | E        | 1553 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.                |
| reseneuzemi_p         | Informace | E        | 1555 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.                              |
| systemsidelnizelene_p | Varování  | A        | 1106 | Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy. |
| systemverprostr_p     | Varování  | A        | 1106 | Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.     |
| uses_p                | Varování  | A        | 1106 | Vrstva uses_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.                |
| uzemiprvkyrp_p        | Varování  | A        | 1106 | Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.        |
| uzemnirezervy_p       | Varování  | A        | 1106 | Vrstva uzemnirezervy_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.       |
| vpsvpoas_l            | Varování  | A        | 1106 | Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.            |
| vpsvpoas_p            | Varování  | A        | 1106 | Vrstva vpsvpoas_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.            |

| Vrstva              | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                         |
|---------------------|-----------|----------|------|--------------------------------------------------------------------------------|
| zastaveneuzemi_p    | Varování  | A        | 1106 | Vrstva zastaveneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.    |
| zastavitelneuzemi_p | Varování  | A        | 1106 | Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy. |

- **Kontrola textů a výkresů**

Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace

Identifikátor zpracování: 6b028115-d09c-2c1e-82bf-5d5a19992574

#### q) údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 ÚP Včelná a počtu výkresů grafické části

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- Textová část strana 3 – 24
- Grafická část
  - 3 Koordinační výkres 1: 5 000
  - 4 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

#### POUČENÍ

Proti Změně č. 3 Územního plánu Včelná vydané formou opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
 Mgr. Kamil Feitl, v.r.  
 místostarosta obce

.....  
 Miroslava Stránská, v.r.  
 starosta obce