



ZMĚNA č. 3 ÚP

VČELNÁ

Příloha č. 1: SROVNÁVACÍ TEXT

Červen 2026

Pare 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: Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. Pavla Kodadová	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚP VYDAL 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	5
c) urbanistická koncepce	7
d) koncepce veřejné infrastruktury	12
e) koncepce uspořádání krajiny	17
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	20
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	37
h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	38
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	38
j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech	39 38
k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	41

VÝROK ÚZEMNÍHO PLÁNU, ve znění pozdějších změn: 1

Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) a rušené texty odlišeny barevně.

a) vymezení zastavěného území

V Územním plánu Včelná (dále jen „ÚP Včelná“) je zastavěné území vymezeno k ~~23.2.2021~~ 1. 5. 2026. Hranice zastavěného území je vyznačena ve Výkrese základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce

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 – **Soliterní 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 krajinné všeobecné (MU),

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 zařízení.

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

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. Zbýlé 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 v kapitole *f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených 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 připuštěna 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 individuální (BI) 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. Přílehlá zahrada p.č. 798 k.ú. Včelná bude i nadále nezastavitelná.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

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
----------------	--

Z.1	Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) - v severovýchodní části obce Včelná, navazující na zastavěné území, severně od železniční tratě č. 196 (České Budějovice – Summerau). <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), vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa 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, interakční prvek (IP 0493), OP radiolokátoru České Budějovice.
Z.2	Bydlení individuální (BI) - 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.
Z.3	Bydlení individuální (BI) - 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.
Z.4	Bydlení individuální (BI), Občanské vybavení všeobecné (OU) - 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.
Z.5	Bydlení individuální (BI) - 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.
Z.6	Bydlení individuální (BI) - 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.
Z.7	Bydlení individuální (BI) - 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 umístění staveb do vzdálenosti 50 m od kraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.

Z.8	Bydlení individuální (BI) - 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 umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), meliorační plochu, OP radiolokátoru České Budějovice.
Z.9	Zeleň zahradní a sadová (ZZ) – 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.
Z.10	Bydlení individuální (BI), Doprava silniční (DS) - v severozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. Plocha je vymezena západním směrem 8,0 m od stabilizované plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), která navazuje na strážní domek. <u>Obsluha území</u> – z místní komunikace. <u>Pro odstavná parkovací stání pro plochu BI lze využít také přilehlou plochu DS.</u> <u>Limity využití území</u> – zohlednit zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP radiolokátoru České Budějovice.
Z.11	Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – z nové komunikace na ploše Z.11. <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.
Z.12	Bydlení individuální (BI) – 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.
Z.13	Bydlení individuální (BI) - 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.
Z.14	Bydlení individuální (BI) – 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.

Z.15	Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU), Občanské vybavení všeobecné (OU) - v západní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií US.2. <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, nadzemní el. vedení včetně OP, radioreléovou trasu, vysokotlaký plynovod včetně OP a bezpečnostního pásma, vodovod, středotlaký plynovod, telekomunikační kabel, OP radiolokátoru České Budějovice. <u>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.2.</u>
Z.16	Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) - v jihozápadní části obce Včelná, navazující na zastavěné území. <u>Obsluha území</u> – bude prověřena územní studií US.1. <u>Limity využití území</u> – zohlednit vysokotlaký plynovod včetně OP a bezpečnostního pásma, zvýšenou hygienickou zátěž hluku (viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP silnice, nadzemní el. vedení včetně OP, radioreléovou trasu, OP produktovodu, OP skladovací nádrže, vodovod, telekomunikační kabel, bezpečnostní pásmo areálu pohonných hmot, OP radiolokátoru České Budějovice, vzdálenost 50 m od okraje lesa (Podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP památného stromu o poloměru 10x průměr kmene ve výšce 1,3 m. <u>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.1.</u>
Z.17	Bydlení individuální (BI) - 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 okraje lesa viz Podmínky pro využití ploch – výstupní limity), OP nadzemního el. vedení, OP radiolokátoru České Budějovice a OP produktovodu.

VYMEZENÍ PLOCH TRANSFORMACE

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

<u>OZNAČENÍ PLOCH</u>	<u>POPIS TRANSFORMAČNÍCH PLOCH, OBSLUHA A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ</u>
<u>T.1</u>	<u>Veřejná prostranství všeobecná (PU)</u> <u>- v jihozápadní části obce Včelná, uvnitř zastavěného území, plocha transformace z plochy bydlení individuální (BI)</u> <u>Obsluha území – z místní komunikace.</u> <u>Limity využití území – zohlednit zájmové území Ministerstva obrany ČR, ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.</u>

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

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 návesních 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

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 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 tvořena 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

CPZ.1: 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. Koridor dálnice D3 je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Napříč správním územím probíhá Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice spojující dálnici D3 zakončenou víceúčelovou okružní křižovatkou (železnice a silniční doprava)

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 nezasáhnou zastavěné území (např. nadlimitním hlukem z dopravy) a je v souladu s návrhem územního plánu, zejména kapitoly f) *podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených 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).

[Pro plochu Z.10 se stanovuje procentuální korekce ze základního počtu stání pro stavby pro bydlení na 42 %, tj. 1 parkovací stání na cca 50 m² podlahové plochy bytu.](#)

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

CNZ.1: IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště (státní hranice)

Železniční koridor je vymezen koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití pro dopravní infrastrukturu (dále také „železniční koridor“) v jižní části obce Včelná. Železniční koridor je zúžen na cca

160m. IV. tranzitní železniční koridor je zde navržen jako tunelový úsek. Železniční koridor 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.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ DOPRAVY

Koridor plošně vymezený pro dopravní infrastrukturu - z nadřazené dokumentace		CPZ
Hlavní využití		
- CPZ.1: dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic.		
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 CNU.1 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.		

Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití (CNZ) mají přednost před plochami s rozdílným způsobem využití, s nimiž je v překryvu.

Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití - z nadřazené dokumentace		CNZ
Hlavní využití		
- CNZ.1: IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště.		
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 CNZ.1 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.

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.

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 hiposteze 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.).

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY JEJÍHO UMÍSTOVÁNÍ

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 záhytu 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 nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem pro technickou infrastrukturu (dále také „koridor technické infrastruktury) – kanalizace **CNU.1**. Kanalizace navazuje na sousední k.ú. Boršov nad Vltavou. Na tento sběrač bude napojen na místní část Poříčí.

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 US.1 (zastavitelná plocha Z.16), US.2 (Z.15) a část plochy Z.1/BI, 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 směrnicí 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 vyžitím 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 umístování 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.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ KORIDORŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití (CNU) mají přednost před plochami s rozdílným způsobem využití, s nimiž je v překryvu.

Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití - vymezené územním plánem	CNU
Hlavní využití	
- CNU.1: kanalizace – napojení na kanalizaci Boršov nad Vltavou	
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.	
Podmíněně přípustné využití	
- přípustné a podmíněně přípustné podmínky stanovené pro plochy s rozdílným způsobem jsou možné za podmínky, že nedojde k zamezení vybudování záměru .	
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.	

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 všeobecná (OU) s označením část zastavitelné plochy **Z.15** konkrétně plocha OU, **Z.4** plocha OU.

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 všeobecných (PU).

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 (PU) 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: část zastavitelné plochy **Z.16/PU**, část zastavitelné plochy **Z.15/PU**, část zastavitelné plochy **Z.11/PU** a část zastavitelné plochy **Z.1/PU**.

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

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.

Obsah 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 krajinotvorné 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:

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Řešením ÚP jsou vytvořeny podmínky pro zachování a obnovu přirozených ekologických a krajinotvorných 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.

Lesní všeobecné (LU)

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

zachování ekologické rovnováhy;

zachování krajinného rázu;

v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům.

Zemědělské všeobecné (AU)

ÚP nenavrhuje nové zemědělské plochy. Plochy zemědělské všeobecné 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;

snížovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích, např. zatravněním.

Smíšené krajinné všeobecné (MU) a smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití (MU.s)

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) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených 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 (CNZ.1), 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
NRBK.117_9	Hlubocká obora-NRBK118A	Nadregionálního biokoridor
NRBK.117_10	Hlubocká obora-NRBK118A	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 (Q₁₀₀) 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 Q₁₀₀ 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 zabraňovat 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) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem 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.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ, viz kapitola I) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

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 a koridorů 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.

Bydlení individuální	BI
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).
- [Plocha Z.10: Využití plochy je možné za podmínky dodržení odstavných parkovacích stání na vlastním pozemku dle stanovené procentuální korekce ze základního počtu stání, \(vztaženo na plochu BI a DS\).](#)

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
Z.10	- maximální výška zástavby 1 NP + podkroví nebo 2 NP, úroveň podlahy 1. NP bude max. 1 m nad úrovní původního terénu, maximální výška zástavby 8,0 m od +0,000 podlahy 1. NP.

Občanské vybavení všeobecné	OU
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 parc. 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. - <u>bydlení ve formě obecních bytů na parc. č. 81 a 82/1 k.ú. Včelná, za podmínky že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.</u> - <u>bydlení ve formě obecních bytů na parc. č. 285/1, 285/10, 285/13 k.ú. Včelná, za podmínky že budou dodrženy hygienické limity hluku v chráněném venkovním i vnitřním prostoru staveb.</u>	
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, pěstitelství, 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 m ² , - v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 500 m ² ; - 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

Zeleň zahradní a sadová	ZZ
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, záhadenky, 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 zeleň 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.

Výroba všeobecná	VU
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 pásem 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 chat.	
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.

Vodní hospodářství	TW
Hlavní využití	
- technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení technické vybavenosti (např. pro zásobování vodou, odkanalizování a ČOV,); - 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. - stavby a zařízení technické vybavenosti (např. zásobování el. energií, plynem, teplem, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody) za podmínky jejich vzájemné koordinace;	
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.	
Energetika	TE
Hlavní využití	
- technická infrastruktura.	
Přípustné využití	
- stavby a zařízení technické vybavenosti (např. 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. - stavby a zařízení technické vybavenosti (např. z pro zásobování vodou, odkanalizování a ČOV) za podmínky jejich vzájemné koordinace.	
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.	

Veřejná prostranství všeobecná	PU
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 hřišť); - trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chat, stavby pro výrobu a skladování.	

Zeleň sídelní ostatní	ZS
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 provozy, 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 chatek, stavby pro výrobu a skladování.

Doprava silniční	DS
Hlavní využití	
- zajištění dopravní dostupnosti a obsluha území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
- silnice, místní a účelové komunikace; - 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. - CNU.1: kanalizace – napojení na kanalizaci Boršov nad Vltavou.	
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. - Plocha Z.10: Využití plochy je možné za podmínky dodržení odstavných parkovacích stání na vlastním pozemku dle stanovené procentuální korekce ze základního počtu stání, (vztaženo na plochu BI a DS).	
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).	
Doprava drážní	DD
Hlavní využití	
- zajištění dopravní dostupnosti a obsluha území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
- 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; - umisťování 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. - umisťování 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).

Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
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 (č.183/2006 Sb.)):</u> - umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, - umisťovat stavby pro lesnictví, - realizovat těžbu nerostů, - realizovat stavby a taková technická opatření, která zlepši podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra;	

- oplocení.

Lesní všeobecné	LU
Hlavní využití	
- zajištění podmínek využití a plnění funkcí lesa.	
Přípustné využití	
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území; - CNZ.1: IV. tranzitní železniční koridor – úsek České Budějovice – Horní Dvořiště; - realizace ÚSES; - nezbytné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, myslivost (např. krmelce, posedy, pozorovatelny, 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 (č.183/2006 Sb.)):</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).	

Zemědělské všeobecné	AU
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, umístování 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 (č.183/2006 Sb.):</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.

Smíšené krajinné všeobecné	MU
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. - 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 pozorovatelný) 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 protieroční 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 (č.183/2006 Sb.)):</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 zlepšují podmínky pro účely rekreace a cestovního např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, hiposteze, chodníků, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolem 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) - nepřípustné je porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb.	
Smíšené krajinné všeobecné – sportovní využití	MU.s
Hlavní využití	
- polopřírodní plochy využívané převážně k zemědělským účelům a přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.	
Přípustné využití	
- bikepark (provádění terénních úprav související s bikerskou tratí). - 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. - 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 pozorovatelný) a ochranu přírody; - výsadba alejí a ochranné zeleně; - realizace ÚSES; - obnova a rekonstrukce drobných objektů sakrální architektury; - opatření pro udržení vody v krajině, revitalizace toků, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protieroční 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 č.183/2006 Sb.)):</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 zlepšují podmínky pro účely rekreace a cestovního 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) - nepřípustné 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 ohrožily 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 ohrožily 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 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 ohrožily funkčnost interakčních prvků, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začleněným do nich; - umísťování trvalého oplocení a jiných překážek v pohybu zvířete 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, 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 umisťovat 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 30 M OD OKRAJE LESA

Dojde-li dotčení lesních pozemků do vzdálenosti 30 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

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Dopravní infrastruktura

OZN. VPS	PLOCHA / KORIDOR	ÚČEL
VD.1	CNZ.1	IV. tranzitní železniční koridor – železniční koridor České Budějovice – Horní Dvořiště.
VD.2	CPZ.1	Dálnice D3 – úsek Borek – Dolní Třebonín, úsek je vymezen pro stavbu dálnice ve složitém terénu urbanizovaného území aglomerace Českých Budějovic.

Technická infrastruktura – kanalizace

KÓD	PLOCHA / KORIDOR	ÚČEL
VT.1	CNU.1	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) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

V ÚP Včelná nedochází k potřebě stanovení kompenzačních opatření.

i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

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.

- US.1** = plocha Z.16 – 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 ohraničená stávající zástavbou.
- US.2** = plocha Z.15 a WU – 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 9.9.2026**.

j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

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 uživatelnost), 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 umístována 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, žebříny apod.

Lehký přístřešek

jednoduchá 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 přikrmování 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, králci, 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, marketing, 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, králci, 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.

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

Textová část ÚP Včelná ve znění pozdějších změn obsahuje:

**TEXTOVOU ČÁST
GRAFICKOU ČÁST**

strany 3 - 50

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