

# ZMĚNA č.1 územního plánu Vesce

## ODŮVODNĚNÍ

(UPRAVENÝ NÁVRH 9/2023)

Prosinec 2022

Září 2023 – měněný/doplňovaný text

Objednatel :

Obec Vesce

Pořizovatel :

Úřad územního plánování

MěÚ Soběslav – odbor výstavby a regionálního rozvoje

Schvalující orgán :

Zastupitelstvo obce Vesce

Projektant :

atelier KA 21

Zpracovatelský tým :

Atelier KA 21

Autoři koncepce : Ing. arch. Alena Kalinová

Ing. arch. Jan Kolář

Zodpovědný projektant : Ing. arch. Alena Kalinová

Projektant, grafické zpracování : Ing. arch. Jan Kolář

Září 2023

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI :

### Správní orgán :

Zastupitelstvo obce Vesce

Datum nabytí účinnosti :

### Pořizovatel :

Úřad územního plánování  
Městský úřad Soběslav  
Odbor výstavby a regionálního rozvoje

Oprávněná úřední osoba pořizovatele : Ing. arch. Dagmar Buzu

Funkce : ved. Oddělení územního plánování a pam. péče MěÚ Soběslav

Podpis :

## O B S A H

seznam použitých zkratek	str. 6
<b>1 Postup při pořízení ÚP</b>	<b>str. 7</b>
<b>2 Vyhodnocení souladu s PÚR a ÚPD vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů</b>	<b>str. 7</b>
2.1 Soulad s PÚR a ÚPD vydanou krajem	str. 7
2.1.1 Soulad s PÚR	str. 7
2.1.2 Soulad s ÚPD vydanou krajem	str. 7
2.1.3 Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady	str. 7
2.2 Širší vztahy	str. 8
<b>3 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území</b>	<b>str. 9</b>
<b>4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů</b>	<b>str. 10</b>
<b>5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky DO podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů</b>	<b>str. 10</b>
<b>6 Vyhodnocení splnění zadání Změny č. 1 ÚP</b>	<b>str. 21</b>
<b>7 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	<b>str. 26</b>
7.1 Zdůvodnění urbanistického řešení a koncepce krajiny	str. 27
7.1.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy	str. 28
7.1.1.1 Bydlení venkovské	str. 28
7.1.1.2 Plochy smíšené obytné venkovské	str. 28
7.1.1.3 Rekreační individuální	str. 29
7.1.1.4 Občanská vybavenost	str. 29
7.1.1.5 Plochy veř. prostranství	str. 29
7.1.1.6 Plochy smíšené výrobní	str. 29
7.1.1.7 Plochy technické infrastruktury – kanalizace	str. 29
7.1.2 Nezastavěné území a nezastavitelné plochy	str. 30
7.1.2.1 Krajinový ráz, významné krajinné prvky	str. 30
7.1.2.2 Vodní plochy a toky	str. 30
7.1.2.3 Plochy lesa	str. 30
7.1.2.4 Zeleň v sídlech	str. 30

7.1.2.5	Nelesní zeleň mimo plochy sídel a ÚSES	str.	31
7.1.2.5.1	Plochy trvalých travních porostů	str.	31
7.1.2.5.2	Plochy krajinné zeleně	str.	31
7.1.2.6	Významné krajinné celky	str.	31
7.1.2.7	Plochy ÚSES	str.	31
7.1.2.8	Orná půda	str.	31
7.2	Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje	str.	31
7.3	Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje	str.	32
7.3.1	Vesce	str.	32
7.3.2	Čeraz	str.	32
7.3.3	Mokrá	str.	33
7.4	Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury	str.	33
7.4.1	Dopravní infrastruktura	str.	33
7.4.1.1	Silniční doprava	str.	33
7.4.1.2	Ostatní komunikace, cykloturistická infrastruktura	str.	33
7.4.1.3	Pěší doprava	str.	34
7.4.2	Technická infrastruktura	str.	34
7.4.2.1	Zásobování vodou	str.	34
7.4.2.2	Odkanalizování	str.	34
7.4.2.3	Zásobování elektrickou energií	str.	34
7.4.2.4	Odpadové hospodářství	str.	34
7.5	Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím právním předpisu	str.	34
7.6	Zdůvodnění navrhovaných VPS a VPO	str.	34
7.7	Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	str.	34
7.7.1	Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí zpracované podle přílohy st. zákona, pokud příslušný úřad uplatnil požadavek na toto vyhodnocení	str.	34
7.7.2	Vyhodnocení vlivů ÚP na EVL nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody významný vliv na tato území nevyloučil	str.	35
7.7.3	Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v ÚAP	str.	35
7.7.4	Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v ÚAP, např. skutečnosti zjištěné v doplňujících Pr+R	str.	35
7.7.5	Vyhodnocení přínosu ÚP k naplnění priorit úz. plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v PÚR nebo v ZÚR Jihočeského kraje	str.	35
7.7.6	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí	str.	38

## 8 Vyhodnocení vlivů na URÚ a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na URÚ spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění,

proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	str. 38
<b>9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>str. 38</b>
9.1 Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení	str. 38
9.1.1 Vyhodnocení celk. potřeby nových bytů	str. 38
9.1.1.1 Vyhodnocení celk. vnitřní potřeby nových bytů	str. 39
9.1.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech	str. 39
9.1.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech	str. 41
9.1.1.4 Výpočet celk. potřeby nových bytů	str. 42
9.1.2 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů	str. 42
9.1.2.1 Kapacita stabilizovaných ploch vymezených v ÚP pro rozvoj bydlení vč. stanovení míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití	str. 43
9.1.2.2 Kapacita rozvojových ploch vymezených v ÚP pro rozvoj bydlení vč. stanovení míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití	str. 45
9.1.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v ÚP pro rozvoj bydlení	str. 48
9.1.3 Závěrečná bilance a aplikace politického korektivu	str. 48
9.2 Vyhodnocení potřeby zast. ploch smíšených výrobních	str. 49
<b>10 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</b>	<b>str. 49</b>
10.1 Vyhodnocení záboru ZPF	str. 49
10.2 Vyhodnocení záboru ZPF – nezastavěné území	str. 56
10.3 Vyhodnocení záboru PUPFL	str. 56
<b>11 Rozhodnutí o námitkách vč. jejich odůvodnění</b>	<b>str. 56</b>
<b>12 Vypořádání připomínek</b>	<b>str. 56</b>
<b>13 Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>str. 56</b>

## Seznam použitých zkratek :

BV,BV-N	- plocha bydlení venkovského charakteru (kód funkčního využití)
ČR	- Česká republika
DO	- dotčený orgán
DSm,DSm-N	- plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (kód funkčního využití)
DSP	- dokumentace pro stavební povolení
DSú,DSú-N	- plochy dopravní infrastruktury – účelové veř. komunikace (kód funkčního využití)
EVL	- evropsky významná lokalita
IP	- interakční prvek
JZ	- jihozápad
NL,NL-N	- plochy lesní (kód funkčního využití)
NSk,NSk-N	- plochy smíšené nezastavěného území (kód funkčního využití)
NZt,NZt-N	- plochy zemědělské – trvalé travní porosty (kód funkčního využití)
OP	- ochranné pásmo
OV	- občanské vybavení (kód funkčního využití)
OVs	- občanské vybavení – sport (kód funkčního využití)
Pr+R	- průzkumy a rozbory
PUPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	- politika územního rozvoje
PV,PV-N	- veřejná prostranství (kód funkčního využití)
RD	- rodinný dům
Ri,Ri-N	- plochy rekreace – individuální (kód funkčního využití)
ŘÚ	- řešené území
SV,SV-N	- plochy smíšené obytné venkovské (kód funkčního využití)
SVo	- plochy smíšené obytné venkovské s ochranným režimem (kód funkčního využití)
SZ	- stavební zákon (nebo dle kontextu též „severozápad“)
TS	- trafostanice
TK,TK-N	- plochy technické infrastruktury – zař. kanalizační sítě (kód funkčního využití)
URÚ	- udržitelný rozvoj území
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VN	- vysoké napětí
VPO	- veřejně prospěšné opatření
VPS	- veřejně prospěšná stavba
VS,VS-N	- plochy výroby smíšené (kód funkčního využití)
W	- plochy vodní (kód funkčního využití)
ZP	- zastavitelná plocha
ZPF	- zemědělský půdní fond
ZS,ZS-N	- plochy zeleně – zeleň soukromá, vyhrazená (kód funkčního využití)
ZÚ	- zastavěné území
ZÚR, ZÚR JČK	- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje
ZV,ZV-N	- veřejná prostranství – veřejná zeleň (kód funkčního využití)

# **1 Postup při pořízení Změny č.1 ÚP**

O pořízení změny č. 1 územního plánu Vesce rozhodlo zastupitelstvo obce dne 2. 4. 2022 usnesením č.2/12/2022. Bylo rozhodnuto, že změna č. 1 bude pořízena zkráceným postupem. Dne 3. 5. 2023 se konalo veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Vesce. K návrhu změny č. 1 nebyly při veřejném projednání vzneseny žádné námitky ani připomínky. Bylo obdrženo negativní stanovisko orgánu ochrany ZPF. Návrh změny ÚP byl upraven a dohodnut s dotčeným orgánem (dohodovací řízení proběhlo 20. 6. 2023).

## **2 Vyhodnocení souladu s PÚR a ÚPD vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

### **2.1 Soulad s politikou územního rozvoje a ÚPD vydanou krajem**

#### **2.1.1 Soulad s PÚR**

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti.

Změna č.1 ÚP Vesce není v rozporu s PÚR ČR. Svým řešením se nedotýká konkrétních záměrů vymezených v PÚR. Respektuje i ostatní požadavky kladené na PÚR na ÚPČ, vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, neboť :

- návrhem plochy zatravnění přispívá ke zvýšení retenčních schopností krajiny a vytváří úz. podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi,

- návrhem rozšíření cestní sítě (s možností realizace doprovodné zeleně), která rozčleňuje velké bloky orné půdy, vytváří územní podmínky pro vznik a zachování odolné, stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny,

- regulativy nově navržených zastavitelných ploch, se stanovením max. zastavitelnosti, resp. u plochy výroby a skladování min. podílem podmíněné clonící a izolační zeleně vytváří úz. podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území.

Řešené území je v souladu s platnou PÚR ČR (po Aktualizaci č. 6).

#### **2.1.2 Soulad s ÚPD vydanou krajem**

Platnou nadřazenou ÚPD kraje jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění (9. a 11. aktualizace). V řešeném území ZÚR nevymezují žádné plochy ani koridory nadmístního významu. Do jihovýchodní části RÚ okrajově zasahuje regionální ÚSES, Změna č.1 ÚP se však těchto ploch netýká.

Změna č.1 ÚP Vesce je s platnými ZÚR v souladu.

#### **2.1.3 Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady**

Z v pořadí 5. aktualizace ÚAP z května 2021 vyplývají pro obec Vesce tyto problémy k řešení úz. plánem:

1. Vymezit v grafické části ÚP urbanisticky hodnotné prostory (s odůvodněním, že nejsou stanoveny prostorové regulativy)
2. Definovat urbanistické a architektonické hodnoty v území, stanovit prostorové regulativy pro urbanisticky hodnotné území a pro nové rozvoj. Plochy v území (bez odůvodnění)
3. Nesoulad grafické části s textovou  
(např. Tech. infrastruktura v legendě označena jako ZV-N namísto TK-N)

Zohlednění:

Ad 1 a 2):

Urbanistické hodnoty a urbanisticky hodnotné prostory jsou popsány v text. části ÚP v kap. „2.2.2 Hodnoty kulturní“ jako „plochy ochranných režimů“ a v graf. části jsou tyto plochy reprezentovány funkčním typem „SVo – plochy smíšené venkovské – obytné s ochranným režimem“. Základní urbanistická a architektonická pravidla pro tyto plochy jsou popsány v téže kapitole ÚP.

Pro plochy SVo, stejně jako pro všechny ostatní plochy zastavěného území (a zastavitelných ploch) jsou stanoveny prostorové regulativy vždy na konci znění regulativu pro ten který způsob využití v kap. „6.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY“ za podnadpisem „Podmínky prostorového uspořádání“, kromě toho mohou být tyto prostorové podmínky pro některé zastavitelné plochy ještě upřesněny (zpřísněny) v kap. „3.2 Tabulkový přehled rozvojových ploch“.

Ad 3)

Tato chyba byla odstraněna.

## 2.2 Širší vztahy

Jedinou změnou s potenciálním dopadem na širší území, je návrh, resp. rozšíření cestní sítě a návrh cyklostezky. Funkční propojení systému veseckých cyklostezek zejména s územím města Soběslav a tím vytvoření bezpečnější dopravní alternativy k silnici II třídy je jedním z hlavních cílů a smyslů návrhu.

Přes obec Vesce jsou vedeny cyklotrasy směrem na JZ (Soběslav – Blata) a SZ (Soběslav – Sudoměřice u Bechyně). Současné vedení cyklotras využívajících stávající silnice II. a III. třídy představuje na území obce ne zcela bezpečnou možnost pohybu cyklistů a chodců. Navržené větve cyklostezky a nová cestní síť tak představuje nejen alternativu bezpečnějšího pohybu v rámci správního území obce, ale i propojení s okolním navazujícím územím. Z řešeného území nabízí návaznost ve směru západ (Soběslav), východ (Záluží u Vlastiboře) a jih (Dráčov). Na těchto územích však v současnosti neexistuje odpovídající funkční dopravní napojení (v ÚP Soběslav je jako cyklotrasa vedena nedaleká silnice III/13514 směr Debrník/Sudoměřice u Bechyně).

Pro napojení na cestní síť správ. území okolních obcí bude dán podnět k řešení v ÚPD těchto obcí.

### Cykloturistika a pěší turistika

Návrh Změny č.1 ÚP podstatně rozšiřuje v území cestní síť, v souladu s bodem 8. zadání. Vytváří tak předpoklady pro významné zkvalitnění prostupnosti krajiny, s pozitivním dopadem na obsluhu území (využití a obhospodařování zemědělských a lesních pozemků) a zejména také na cykloturistickou infrastrukturu. V drtivé většině jde o využití tras původních starých cest, jež v minulosti zanikly tvorbou velkých lánů orné půdy v důsledku kolektivizace a industrializace zemědělství.

V severní části území návrh vychází z projektu Dokumentace pro společné povolení „Stezky



pro chodce a cyklisty – okruh Vesce – Mokrá, k.ú. Vesce u Soběslavi, k.ú. Mokrá u Soběslavi (Ing. Juřina, duben 2021). Cyklostezka je zde koncipována jako polní cesta, dvěma větvemi spojující sídla Vesce a Mokrá, vytvářející jakýsi okruh, s odbočkou ze sídla Mokrá západním směrem na hranici správního území obce Vesce se sousedním územím obce Záluží u Vlastiboře. Změna č.1 ÚP toto řešení přebírá a doplňuje odbočkou z východní části okruhu ve směru Soběslav, kde však v současnosti neexistuje funkční dopravní napojení, v ÚP Soběslav je však jako cyklotrasa vedena nedaleká silnice III/13514 směr Debrník. Funkční propojení systému veseckých cyklostezek s územím města Soběslav a tím vytvoření bezpečnější dopravní alternativy k silnici II a III třídy je jedním z hlavních cílů a smyslů návrhu.

Pro napojení na cestní síť správ. úz. obce Soběslav bude dán podnět k řešení v ÚPD Soběslav.

Do jiných oblastí širších vztahů Změna č.1 ÚP nemá dopad.

### **3 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Návrhem nových zastavitelných ploch v duchu nastavené urbanistické koncepce respektující přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, s ohledem na zachování zdravého životního prostředí, Změna č.1 ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojí požadavky současné generace, aniž by ohrozil podmínky života generací budoucích.

S přihlédnutím k potenciálu rozvoje území jsou navrženy nové zastavitelné plochy pro území smíšené venkovské obytné (SV-N) a pro výrobu a skladování (VS-N). Návrhem ploch DSÚ-N zásadním způsobem rozšiřuje možnosti zlepšení prostupnosti krajiny a tím podporuje obhospodařovatelnost, turistickou a nepřímo i zelenou infrastrukturu a přispívá tak k vyváženému udržitelnému rozvoji území. Je vytvořen předpoklad pro zvýšení kvality vystavěného prostředí sídel, rozvoj jejich identity a tvorbu funkčního a harmonického prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změna č.1 ÚP chrání a rozvíjí všechny stávající přírodní, kulturní i civilizační hodnoty území :

- nemění limity podmínek prostorového uspořádání pro plochy rekreace (RI, RI-N) – nenavysuje max. podlažnost a koeficient zastavěnosti,
- s ohledem na stávající hodnoty území stanovuje základní podmínky pro tvorbu a podobu oplocení pozemků zastavěného území, které má dopad na charakter území a formování veřejných prostranství – nepřípustnost souvislých vysokých neprůhledných bariér; vytváří tak předpoklady pro ochranu stávajících kulturních hodnot a tvorbu harmonického prostředí pro každodenní život obyvatel sídel,
- kromě ploch smíšených výrobních potvrzuje aktuálnost podmínek prostorového uspořádání ve všech plochách s rozdílným zp. využití, které byly stanoveny s přihlédnutím mj. k potenciálu rozvoje území a ochraně přírodních a kulturních hodnot území; tyto parametry zůstávají v území neměnné,
- prostřednictvím návrhu nových zastavitelných ploch smíšených venkovských a výroby a skladování (na základě konkrétních požadavků) umožňuje rozvoj bydlení, služeb a výroby a tím posiluje předpoklady pro stabilizaci populace a udržitelný rozvoj,

- umožňuje zásadní rozvoj cestní sítě v krajině.

V souladu s úkoly ÚP byly v rámci návrhu Změny č.1 ÚP posouzeny požadované změny v území a jejich potenciální dopad na stávající hodnoty území. Požadavky na změny byly zpracovány s respektem k dosavadní koncepci využití a rozvoje území, vč. dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, s přihlédnutím k ochraně volné krajiny a zlepšení její prostupnosti. Rozšířením krajinné cestní sítě a návrhem cyklostezky podporuje rozvoj a kvalitu bydlení, rozvoj rekreace a cestovního ruchu. Po zhodnocení stávajících možností území byla v rámci změn vymezena rovněž nová plocha smíšená výrobní. Byly posouzeny přínosy, problémy a rizika změn s ohledem na ochranu veř. zájmů a hospodárného využívání území.

Návrh Změny č.1 ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

#### **4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č.1 územního plánu Vesce je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a navazujícími prováděcími vyhláškami.

#### **5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky DO podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Zpracování Změny č.1 územního plánu Vesce je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Při veřejném projednání byla k návrhu změny č. 1 ÚP Vesce uplatněna následující stanoviska:

	<b>Stanovisko orgánu státní správy</b> ----- <b>Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem</b>
1.	<b>Ministerstvo životního prostředí</b> <i>Stanovisko neobdrženo</i>
2.	<b>Ministerstvo průmyslu a obchodu</b> MPO 32223/2023      28.3.2023  Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu těžby nerostných surovin ustanovení §15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) , ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. , o územním plánování a tavebním řádu (stavební zákon) , ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko.

	<p>S návrhem změny č. 1 uvedeného územního plánu souhlasíme.</p> <p>Odůvodnění:  Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.</p> <p>-----  <i>vzato na vědomí</i></p>		
3.	<b>Ministerstvo dopravy</b>	06529/2023	9.5.2023
<p>Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. <b>Ministerstvo dopravy</b> jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,</p> <p><b>k návrhu změny č. 1 územního plánu Vesce, projednávaném ve zkráceném postupu pořizování, vydává stanovisko</b> podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:</p> <p><i>Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, souhlasíme</i> s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Vesce a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</p> <p><i>Z hlediska drážní dopravy souhlasíme</i> s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Vesce a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</p> <p><i>Z hlediska letecké dopravy souhlasíme</i> s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Vesce za následujících podmínek:</p> <p>1) V grafické části požadujeme opravit ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Soběslav a respektovat je ve správném rozsahu.</p> <p><i>Z hlediska vodní dopravy souhlasíme</i> s projednávaným návrhem změny č. 1 územního plánu Vesce a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</p> <p><i>Ad Letecká doprava)</i></p> <p>Ad1) Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Soběslav, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb, v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, v OP proti nebezpečným a klamavým světlům a ve vnitřním ornitologickém OP. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 24.4.2020 pod č.j. 001541-20-701. Vzhledem k tomu, že grafická část návrhu změny č. 1 územního plánu Vesce eviduje ochranná pásma letiště nesprávně (záměna s LKTRA78), je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.</p> <p>-----</p> <p><i>Byly opraveny názvy OP leteckého v koordinačním výkresu (legenda i výkres)...dle aktuálních ÚAP, v širších vtazích byl nakreslen celý koridor OP letiště Soběslav.</i></p> <p><i>V textové části v kapitole 3 urbanistická koncepce - v odstavci 3.2. byl opraven u jednotlivých rozvojových ploch název limitu LK TRA 78 Soběslav, (ne Veselí).</i></p>			
4.	<p><b>Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku MV- 8860 – 12//OSM-2016, 3.5.2023</b></p> <p>Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.</p> <p>V souladu s § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě Územního plánu</p>		

	<p>Vesce nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.</p> <p>Vyjádření je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p> <p>-----</p> <p><i>vzato na vědomí</i></p>
5.	<p><b>Ministerstvo obrany, 3</b> Čj. MO 319090/2023-1322 Brno 31. března 2023</p> <p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, <b>Ministerstvo obrany</b>, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, <b>vydává</b> ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona</p> <p><b>stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.</b></p> <p>Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:</p> <p><b>- LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.</b> V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.</p> <p><b>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany“.</b></p> <p><b>- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)</b></p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</li> <li>- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</li> <li>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</li> <li>- výstavba vedení VN a VVN</li> <li>- výstavba větrných elektráren</li> <li>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</li> <li>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</li> <li>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</li> <li>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</li> </ul> <p><b>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva</b></p>

**obranu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

**Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Vesce souhlasíme.**

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem.

Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

*Do návrhové části (nová kap. 4.1.5 Letecká doprava) bylo zapracováno: „ Bude respektován limit, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: - LK TRA - vzdušném prostoru pro létání v malých a přizemních výškách.“*

*Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu byla zapracována textová poznámka: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přizemních výškách Ministerstva obrany. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.“  
Výčet těchto druhů staveb – viz přidaná kapitola „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ níže.*

6.	<b>Ministerstvo zdravotnictví</b> <i>stanovisko neobdrženo</i>
7.	<b>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví</b> <b>31.3.2023</b> č.j.: KJCK 41601/2023/jas1 SO <b>obdrženo 31.5.2023</b>  <b>Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Vesce</b> Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán dle ustanovení § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí. <b>Krajský úřad obdržel dne 20. 3. 2023 oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Vestce (dále též „změna č. 1 ÚP“), pořizovaném zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.</b> Předmětem řešení návrhu změny č. 1 ÚP je zejména: 1. změna způsobu využití v části zastavitelné plochy Z.Ves.3 z využití Plochy zeleně – zeleň na veřejných prostranstvích (ZV-N) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N), shodně

- s využitím sousedních ploch v této zastavitelné ploše,
2. vymezení zastavitelné plochy 1/Z.MOK.5. a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 853 v k. ú. Mokrá u Soběslavi z využití Plochy zemědělské – orná půda (NZo) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N),
  3. vymezení zastavitelné plochy 1/Z.ČER.8. a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 301/1 v k. ú. Čeraz z využití Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N),
  4. změna způsobu využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 4/5 v k. ú. Čeraz z využití Plochy zeleně – zeleň soukromá, vyhrazená (sady a zahrady) (ZS) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N) – nově plocha 1/Z.ČER.9.,
  5. vymezení zastavitelné plochy 1/Z.VES.16. a změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 166/22 v k. ú. Vesce u Soběslavi z využití Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt-N) na využití Plochy smíšené výrobní – dílenská výroba, sklady, nerušící výroba (VS-N),
  6. obnova původních cest, jejich doplnění a návrh cyklostezky,
  7. změna způsobu využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 148/6 v k. ú. Vesce u Soběslavi z využití Plochy smíšené nezastavěného území – rekreační zeleň (NSr) na nově definovaný způsob využití Plochy občanského využití – sport (OVs) a začlenění tohoto pozemku do zastavěného území,
  8. vypuštění předpokládané kapacity max počtu rodinných domu a vypuštění předpokládané kapacity počtu obyvatel v jednotlivých zastavitelných plochách pro bydlení a smíšené bydlení stanovených v kapitole 3.2. výrokové části územního plánu Vesce,
  9. změna podmínek využití v plochách se způsobem využití Plochy smíšené výrobní – dílenská výroba, sklady, nerušící výroba (VS, VS-N), týkající se doplnění podmíněně přípustného využití o byt vlastníka provozovny či služební byt, včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání,
  10. změna podmínek prostorového využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a v zastavitelných plochách tak, aby bylo nepřipustné souvislé vysoké neprůhledné oplocení,
  11. aktualizace podmínek prostor. uspořádání ve všech plochách s rozdílným způsobem využití,
  12. aktualizace zastavěného území,
  13. aktualizace limitů dle územně analytických podkladů,
  14. zpracování úplného znění územního plánu nad aktuálním mapovým podkladem.  
(Srov., viz návrh změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání.)

**Krajský úřad po posouzení předložených podkladů, v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny, sděluje následující:**

[1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny

**Krajský úřad jako příslušný správní orgán dle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, v návaznosti na oznámení doručené dne 20. 3. 2023, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k danému návrhu změny č. 1 ÚP toto stanovisko:**

**souhlasí**

s návrhem změny č. 1 územního plánu Vesce.

Uvedený návrh změny č. 1 územního plánu Vesce **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv** na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění:

V řešeném území předloženého návrhu změny č. 1 ÚP, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádná EVL ani PO. Krajský úřad pouze upozorňuje, že do správního území obce Vesce zasahuje okrajově EVL CZ0313106 Lužnice a Nežárka, která je od zájmových ploch nejbližze vzdálena vzdušnou čarou nejbližze cca 0,6 km.

Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v této EVL lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny ([www.nature.cz](http://www.nature.cz)).

Vzhledem k charakteru koncepce jednotlivých záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňované EVL **nemůže** v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v tomto prvku soustavy NATURA 2000.

[2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny **Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení doručené dne 20. 3. 2023, vydává k danému návrhu změny č. 1 ÚP toto stanovisko:**

**souhlasí**

s návrhem změny č. 1 územního plánu Vesce.

Z návrhu změny č. 1 územního plánu Vesce je možné se domnívat, že **nedojde** k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad **nemá žádné výhrady**.

Odůvodnění:

**Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny:**

V řešeném území předloženého návrhu změny č. 1 ÚP se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) ani jeho ochranné pásmo. Krajský úřad pouze upozorňuje, že do správního území obce Vesce velmi okrajově zasahuje přírodní památka (dále jen „PP“) Lužnice.

**Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Do území řešeného návrhem změny č. 1 ÚP nezasahuje žádný z přírodních parků.

**Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny:**

Do řešeného území předloženého návrhu změny č. 1 ÚP, se nenachází žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nadregionálního ani regionálního významu. Krajský úřad pouze upozorňuje, že do správního území obce Vesce zasahují regionální biocentrum (dále jen „RBC“) RBC 699 Lužnice nad Soběslaví a regionální biokoridor (dále jen „RBK“) RBK 458 Roudná - Lužnice nad Soběslaví.

Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaných záměrů a jejich umístění mimo ZCHÚ a prvky ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody lze z návrhu změny č. 1 ÚP usuzovat, že **nedojde** k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody.

Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.

-----  
**Vzato na vědomí**

**Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví** **9.5.2023**  
č.j.: **KUJCK 58830/2023**

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (dále zákon), posoudil předloženou dokumentaci - návrh změny č. 1 územního plánu Vesce pro veřejné projednání a dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona vydává následující stanovisko:

Orgán ochrany ZPF posoudil předložený návrh změny č. 1 územního plánu Vesce z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Na základě tohoto posouzení zjistil, že předmětný návrh nedostatečně vyhodnocuje důsledky navrhovaného řešení na ZPF. V případě lokalit umístěných na půdách II. třídy ochrany ZPF není prokázána převaha veřejného zájmu nad ochranou zemědělského půdního fondu dle § 4 odst. 3 zákona a není zdůvodněna nezbytnost vymezení nových zastavitelných ploch dle § 4 odst. 2.

Změna č.1 územního plánu vymezuje tři nové zastavitelné plochy pro bydlení smíšené obytné

venkovské s ozn. **1/Z.MOK.5** (číslo lokality 1/2) v sídle Mokrá, **1/Z.ČER.8** (číslo lokality 1/10) a **1/Z.ČER.9** (na pozemku vedeném v KN jako ostatní plocha) v sídle Čeraz, navrhuje novou zastavitelnou plochu smíšenou výrobní s ozn. **1/Z.VES.16** (číslo lokality 1/7) a síť nových ploch místních komunikací (číslo lokality 1/9) a účelových komunikací (číslo lokalit 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 1/8, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13). Plochy místních a účelových komunikací jsou převážně navrhovány v rámci sítě pozemků vymezených v katastru nemovitostí, jako zcela nová je navrhována plocha účelové komunikace v sídle Mokrá s označením 1/1.

Krajský úřad posoudil jednotlivé zpracované změny, které mají dopad na zemědělský půdní fond dle kritérií stanovených v § 4 zákona (kromě výše uvedené zastavitelné plochy 1/Z.ČER.9 a plochy účelové komunikace 1/3, které jsou na pozemcích vedených v KN jako ostatní plochy) a shledal, že lze souhlasit s novou zastavitelnou plochou pro bydlení smíšené obytné 1/Z.ČER.8 a novými plochami místních a účelových komunikací s ozn. lokalit 1/4, 1/5, 1/9, 1/11, 1/12 a 1/13. K dalším změnám sděluje následující:

- Plocha **1/Z.MOK.5** - vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení smíšené venkovské v sídle Mokrá – plocha je situována na půdě II. třídy ochrany ZPF a jejím vymezením dochází ke vzniku proluky mezi další zastavitelnou plochou Z.MOK.1, ze které je aktuálně využita ca čtvrtina. Vzhledem k neprokázání převahy jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu a nezbytnosti vymezení nové plochy dle § 4 zákona, a situování plochy za vzniku proluky, požaduje krajský úřad její vyloučení z návrhu změny.
- Plocha účelové komunikace **1/1** v sídle Mokrá - vymezení zcela nové zastavitelné plochy pro plochu účelové komunikace na části pozemků – plocha je vymezována z ca 90% na půdě II. třídy ochrany ZPF. Vzhledem k neprokázání převahy jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu a nezbytnosti vymezení nové plochy § 4 zákona, požaduje krajský úřad její vyloučení z návrhu změny.
- Plocha **1/Z.VES.16** - vymezení nové zastavitelné plochy smíšené výrobní (díleňská výroba, sklady, nerušící výroba) – plocha je vymezována částečně na půdě II. třídy ochrany ZPF. S vymezením nové zastavitelné plochy lze souhlasit za předpokladu doplnění zdůvodnění převahy veřejného zájmu a nezbytnosti vymezení nové plochy dle § 4 zákona.
- Závěrem krajský úřad konstatuje, že nesouhlasí s předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Vesce a požaduje opravit, doplnit a vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF způsobem, který vyžaduje zákon o ochraně ZPF. K takto doplněnému návrhu změny upravenému ve smyslu výše uvedených požadavků pak zdejší orgán ochrany ZPF vydá stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona.

-----  
*Před odevzdáním návrhu pro veřejné projednání zpracovatel upravil návrh dle dohodnutých požadavků orgánu ochrany ZPF.*

#### **Zápis z dohodovacího řízení k návrhu Změny č. 1 ÚP Vesce**

Řízení konané na MěÚ Soběslav, dne 20.06.2023

Přítomni:

Ing. Kateřina Novotná, Ph.D. – Krajský úřad OŽP

Martin Novák – starosta obce Vesce

Ing. arch. Dagmar Buzu – MěÚ Soběslav, oddělení ÚP a památkové péče

Ing. Veronika Čermáková – MěÚ Soběslav, oddělení ÚP a památkové péče

#### **Dohodnutí sporných bodů ze závazného stanoviska č. j. KUJCK 58830/2023**

1. Plocha 1/Z.MOK.5 - vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení smíšené venkovské v sídle Mokrá – plocha je situována na půdě II. třídy ochrany ZPF a jejím vymezením dochází ke vzniku proluky mezi další zastavitelnou plochou Z.MOK.1, ze které je aktuálně využita ca čtvrtina. Vzhledem k neprokázání převahy jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem



na ochraně zemědělského půdního fondu a nezbytnosti vymezení nové plochy dle § 4 zákona, a situování plochy za vzniku proluky, požaduje krajský úřad její vyloučení z návrhu změny.

**Dohoda:** Lokalita bude zmenšena na cca 2500 m<sup>2</sup> a způsob využití bude rozdělen na plochy smíšené venkovské a zeleň soukromou. Do odůvodnění dopracovat návaznost na rozvolněnou urbanistickou strukturu obce, s tím, že i z tohoto důvodu je žádoucí, aby na sebe plochy nenavazovaly. Aby nová zastavitelná plocha, s rozdělením na zeleň soukromou a plochy smíšené venkovské, navazovala na zastavěné území obce, které zabezpečuje zachování rozvolnění zástavby. Do limitů k dané ploše uvést regulativy, které jsou poplatné pro plochy s ochranným režimem (1 NP, podkroví ...)

2. Plocha účelové komunikace 1/1 v sídle Mokrá - vymezení zcela nové zastavitelné plochy pro plochu účelové komunikace na části pozemků – plocha je vymežována z ca 90% na půdě II. třídy ochrany ZPF. Vzhledem k neprokázání převahy jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu a nezbytnosti vymezení nové plochy § 4 zákona, požaduje krajský úřad její vyloučení z návrhu změny.

**Dohoda:** Návrh ÚK bude vypuštěn. V přípustném využití pro plochy zemědělské je umožněn volný vstup krajiny účelovými cestami. Práva vlastníka pozemku nejsou nikterak dotčena. Tím, že nebude cesta specifikována v ÚP je předpoklad, že budoucí komunikace nebude mít zpevněný povrch.

3. Plocha 1/Z.VES.16 - vymezení nové zastavitelné plochy smíšené výrobní (díleňská výroba, sklady, nerušící výroba) – plocha je vymežována částečně na půdě II. třídy ochrany ZPF. S vymezením nové zastavitelné plochy lze souhlasit za předpokladu doplnění zdůvodnění převahy veřejného zájmu a nezbytnosti vymezení nové plochy dle § 4 zákona.

**Dohoda:** Do odůvodnění bude doplněno nezbytnost řešení rozvojové plochy v blízkosti stávající výroby pro malé řeznictví, kdy není žádoucí rozvojovou plochu umísťovat na jiné rozvojové plochy vzhledem k zanesení dopravy do obce. Plocha je umístěna vůči zastavěnému území pouze přes komunikaci. Zároveň umístění nové rozvojové plochy, která přímo nenavazuje na intenzivně zastavěné území obce, je pozitivní z hlediska dodržení hygienických limitů pro stávající zástavbu.

Datum: 20. 06. 2023  
-----

8. Jihočeský kraj – Krajský úřad, odbor dopravy a silničního hospodářství

Č.j. KUJCK 43365/2023 ze dne 3.4.2023

Námítky k návrhu změny č. 1 územního plánu Vesce

Jihočeský kraj jako vlastník silnic II. a III. tříd na území Jihočeského kraje uplatňuje tímto v pozici oprávněného investora námitku k návrhu změny č. 1 územního plánu Vesce před veřejným projednáním, a to v tom smyslu, aby bylo územním plánem dovoleno ve smyslu § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, umístování staveb dopravní infrastruktury, konkrétně silnic II. a III. tříd, v nezastavěném území. Dále je vhodné, aby bylo územním plánem stanoveno, že v rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření či směrová a výšková úprava trasy za podmínky, že rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území a v takovém případě územní plán nestanoví žádné plochy, ve kterých je vyloučeno umístování dopravních staveb pro účely uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

	<p>Odůvodnění připomínky:</p> <p>V případě stavební úpravy stávajících pozemních komunikací v majetku Jihočeského kraje vyžadující územní rozhodnutí, byla by jejich realizace znemožněna, pokud by umístování staveb dopravní infrastruktury ve výše uvedeném smyslu územní plán neumožnil – taková potřeba může vzniknout například z potřeby rekonstrukce propustku, mostu, odvodnění silnice, odstranění bodové dopravní závady, homogenizace silnice apod.</p> <p>-----</p> <p><b>Ve všech plochách je v přípustném využití doplněno: „nezbytná dopravní infrastruktura“ (Aby bylo zamezeno polemice, zda rozšíření stávající silnice II. tř. je nezbytné, bylo do podmíněně přípustného využití uvedeno: “rozšíření či směrová a výšková úprava tras silnic za podmínky, že jejich rozšíření nebo úprava negativně nezasáhnou stávající zastavěné území,,</b></p>
9.	<p><b>Jihočeský kraj – Krajský úřad, odbor kultury</b>  <i>stanovisko neobdrženo</i></p>
10	<p><b>Krajská hygienická stanice JČ kraje</b>  KHSJC 08001/2023/HOK JH-TA 9.5.2023</p> <p>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS JČ kraje“), jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko:</p> <p><b>S návrhem změny č. 1 územního plánu Vesce (veřejné projednání – zkrácený postup pořizování), předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 20. 3. 2023 žadatelem – Městský úřad Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, náměstí Republiky 59, 392 01 Soběslav (dále jen „žadatel“), jako podkladem k vydání stanoviska</b></p> <p><b>s e s o u h l a s í.</b></p> <p><b>Souhlas je dle § 77 odst. 1 vázán na splnění takto stanovené podmínky:</b>  <b>Návrh musí řešit střety využití navrhovaných a stávajících ploch, zejména s hlukovým zatížením území od stávajících, případně navrhovaných zdrojů hluku.</b></p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Žadatel podal KHS JČ kraje dne 20. 3. 2023 návrh změny č. 1 územního plánu Vesce (veřejné projednání – zkrácení postup pořizování) s žádostí o stanovisko.</p> <p>Dle textu návrhu cit.:</p> <p><i>„... Do zastavěného území byly zahrnuty nově zastavěné či jinak v rámci regulativů využití pozemky a plochy či jejich části, přiléhající k zastavěnému území (části pův. ploch Z.VES.3, Z.VES.4, Z.VES.12, Z.VES.14, Z.MOK.1, Z.ČER.7) ...</i></p> <p><i>... Na severním okraji sídla, s drobným odstupem od hranice zástavby, se nachází plocha víceúčelového hřiště, včleněná do přírodního rámce hranic býv. těžebního prostoru. V rámci Změny č.1 ÚP byla plocha nově přiřčena do zastavěného území a její funkce byla změněna na OVš (občanské vybavení – sport) ...</i></p> <p><i>... Severně od novodobého centra je navrženo vyplnění prostoru plochou Z.VES.3 pro funkci smíšenou obytnou venkovskou (SV-N), která dotvoří a uzavře centrum od severu. V rámci plochy může být doplněno či dotvořeno centrum obce, vč. řešení úpravy veř. prostranství s křížovatkou, dle regulativů. Proti původní velikosti plochy je plocha již zmenšena v důsledku částečného využití (zjištěno aktualizací zastavěného území). Pro lepší využití zbývající části plochy je navržena přeložka vzduš. vedení VN a s ní související přemístění trafostanice. Podmínka prověření územní studií pro zbývající část plochy zůstává, dle požadavků kap. 10, s důrazem na využití potenciálu plochy pro dotvoření centrálního veřejného prostranství obce</i></p> <p><i>... Severozápadně od sídla při křížení spojnice sídel Vesce a Mokrá s účelovou/navrženou místní komunikací se blíže k sídlu Vesce vymezuje nová zastavitelná plocha Z.VES.16 pro smíšenou výrobní funkci (VS-N). Dopravní napojení plochy je možné přímo z procházející silnice III. třídy. Pro plochu je</i></p>

stanovena podmínka posouzení krajinného rázu. Na východní a severní straně (směrem k sídlům Vesce a Mokrá) bude plocha cloněna pásem izolační zeleně o š. min. 7 m, realizovaného v rámci plochy...

... V rámci Změny č.1 ÚP jsou v sídle přidány 2 nové zastavitelné plochy pro funkci SV-N a BV-N. V sousedství plochy Z.ČER.6 v jižní části sídla při místní komunikaci je doplněna plocha Z.ČER.8 (SV-N), která zde vyplňuje prostor a završuje oboustrannou zástavbu podél míst. komunikace vybíhající z centra jižním směrem. V severovýchodní části naproti areálu býv. zemědělského družstva při silnici III. třídy je doplněna plocha Z.ČER.9 (BV-N). Pro plochy se využívá stávající dopravní a technická infrastruktura sídla...

... V rámci Změny č.1 ÚP je v sídle přidána 1 nová zastavitelná plocha pro funkci SV-N, a to na severovýchodním okraji sídla v sousedství plochy Z.MOK.1. Nutno dořešit zasíťování a příjezdy či přístupovou komunikaci...

... Účelové veřejné komunikace

Změnou č.1 ÚP vymezuje nové plochy účelových veřejných komunikací, které výrazně zlepší průchodnost území. Jedná se převážně o obnovu původních polních cest s využitím původních parcel. Jsou vymezovány zejména v rozsáhlém prostoru zemědělské krajiny jižně od sídel Vesce a Čeraz. Jedná se o tyto úseky.

- Pokračování polní cesty vybíhající ze sídla Vesce JJV směrem a napojující sídlo Čeraz – protažení z místa křižovatky dále JJV až na hranici ŘÚ, na hráz rybníka Chlebovský (hranice ŘÚ),  
- ze stejného bodu pokračování stáv. cesty vedoucí ze sídla Čeraz ZJZ směrem dále ve stejném směru, přes roklí po hrázi rybníka na bezejmenné vodoteči a přes zemědělské pozemky až k Veseckému lesu, kde se napojuje na stáv. polní cestu vedoucí sem z JZ okraje sídla Vesce,  
- z navržené místní komunikace na jižním okraji sídla Čeraz jižně k božím mukám v polích a dále jižním směrem až na hranici ŘÚ

- ze stejného místa vybíhající cesta JV směrem na osadu Čejnov,

- spojnice Čejnov – pod hrází Návětrního rybníka (kde na hranici ŘÚ překonává tok Podvesního potoka), protínající jih území (kolem božích muk) ve směru východ – západ. Další dvojice cest je doplněna severně od sídla Vesce. Obnovená historická spojnice Mokrá – Jalovčí (SV od sídla Vesce) vybíhá z JV okraje sídla Moká a vede VJV směrem podél potoční nivy až k rybníku v lokalitě Jalovčí (navržena plocha ČOV), kde se napojuje na navrženou místní komunikaci. Další nová cesta je plánovaná pro realizaci stezky pro pěší a cyklisty Mokrá – Soběslav. Začíná na hraně rokle Svákovského potoka východně od sídla Mokrá, kde se na konci rybníční kaskády na bezejmenné vodoteči napojuje na stávající účelovou komunikaci. Dále vede JV po hraně rokle ve směru toku Svákovského potoka až k remízku, kde se potkává se stávající účelovou komunikací přicházející od Vesců z jihozápadu. Zde se stáčí opět na východ, kde sklesá lesem na hráz rybníka Záchytný (již mimo ŘÚ), kde se předpokládá napojení na cestní síť sousedního správního území.

V severní části území jsou navrženy 2 nové cesty. Jedna zpřístupňuje plochy nových krajinných opatření severně od sídla Mokrá, vyústuje nasilnici III. třídy nad sídlem. Druhá vychází z křižovatky v centru sídla a vede SSV směrem (dělí rozsáhlý blok orné půdy) až k lesnímu porostu na severní hranici území, kde napojí potenciální cestní síť sousedního území obce Nedvědice.

Všechny navržené plochy představují koridory o š. cca 6 m a předpokládají kromě vedení vlastního tělesa cesty (stezky, cyklostezky) s nutnými terénními úpravami a odvodněním i realizaci doprovodného zeleného pásu. Ideálně s výsadbou alejí či souvislejší keřové výsadby. Z toho důvodu tam, kde vlastní parcela cesty svou šíří nedostačovala, byly do plochy proporcionálně zahrnuty i části sousedících parcel. Kromě těchto vymezených ploch je v rámci regulativů většina ploch nezastavěného území nicméně možný i vznik dalších cest..."

KHS Jč kraje upozorňuje na novelu zákona č. 258/2000 Sb., která nabyla účinnost 1.12.2015 cit.: §77

(2) V případě, že je v platné územně plánovací dokumentaci uveden záměr, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách, nelze ke stavbě, která by mohla být tímto hlukem či vibracemi dotčena, vydat kladné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, aniž by u ní byla přijata opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi. Postup podle věty první se nepoužije u záměrů, jejichž součástí je veřejná produkce hudby. Strana 3 / celkem

	<p>(3) Stavební úřad vždy zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.</p> <p>(4) Žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle odstavce 3 do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle odstavce 1 měření hluku provedené podle § 32a a návrh opatření k ochraně před hlukem. Stejnou povinnost má žadatel, který hodlá předložit stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy a žadatel o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení ke stavbě podle odstavce 3.</p> <p>(5) Neprovede-li stavebník dostatečná opatření k ochraně před hlukem, nemůže žádat, aby tato opatření provedl provozovatel, vlastník nebo správce zdroje hluku. To neplatí, dojde-li k prokazatelnému navýšení hluku ze zdroje hluku; co se považuje za prokazatelné navýšení hluku, stanoví prováděcí právní předpis.“</p> <p><b>Z uvedené citace zákona jednoznačně vyplývá nutnost podmíněného využití ploch v souvislosti s hlukovým zatížením v území zejména v blízkosti komunikací.</b></p> <p><b>KHS Jč kraje posoudila předložený návrh v části týkající se ochrany veřejného zdraví. Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Podmínka vyplývá ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších změn a předpisů.</b></p> <p>-----</p> <p>V platném ÚP je u rozvojových lokalit navazujících na silnici II. tř. upozornění na hlukovou zátěž a uvedeno, že bydlení je podmíněně přípustné po zajištění dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Tato podmínka zároveň vychází ze zákona. ÚP pouze na daný limit upozorňuje.</p>
11	<p><b>Krajská veterinární správa</b>  <i>stanovisko neobdrženo</i></p>
12	<p><b>Hasičský záchranný sbor</b>  <i>stanovisko neobdrženo</i></p>
13	<p><b>Obvodní báňský úřad Plzeň</b>  Č.j. : SBS 14308/2023/OBÚ-06  Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“),</p> <p><b>s o u h l a s n é s t a n o v i s k o</b>  <b>k návrhu změny č. 1 územního plánu Vesce</b>  <b>(§ 52 stavebního zákona)</b></p> <p><b>Odůvodnění:</b>  OBÚ, na základě obdrženého oznámení a výzvy dle § 52 stavebního zákona, přezkoumal předložený návrh změny č. 1 územního plánu Vesce a vyhodnotil jeho vliv na ochranu a využití nerostného bohatství. Podle § 15 odst. 2 horního zákona k němu vydává souhlasné stanovisko.</p> <p>-----</p> <p><b>Na vědomí</b></p>
15	<p><b>Státní energetická inspekce</b>  -----  <i>Stanovisko neobdrženo</i></p>
16	<p><b>MěÚ Soběslav, OŽP</b></p>

	<i>stanovisko neobdrženo</i>
17	<b>MěÚ Soběslav odbor výstavby a regionálního rozvoje (doprava a památková péče)</b> <i>stanovisko neobdrženo</i>
<b>Připomínky sousedních obcí - nezaslány</b>	

### Zvláštní zájmy ministerstva obrany

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 6 Vyhodnocení splnění zadání Změny č.1 ÚP

ÚP Vesce je zpracován v souladu se zadáním (Požadovaným obsahem změny ÚP), schváleným zastupitelstvem obce Vesce usnesením č. 2/12/2022 ze dne 2.4. 2022.

Požadavky na změny ÚP a způsob jejich zohlednění Změnou č.1 ÚP:

1. *Změna způsobu využití v části zast. plochy Z.VES.3 z využití Plochy zeleně – zeleň na veř. prostranství (ZV-N) NA VYUŽITÍ Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-n), shodně s využitím sousedních ploch v této zastavitelné ploše.*

Dotčená plocha odpovídá v ÚP v ploše Z.VES.3 rozsahem ochrannému pásmu stávajícího vzdušného vedení VN (odbočka z páteřního vedení k trafostanici TS2). V současnosti probíhají jednání vlastníka dotčených pozemků s obcí a s vlastníkem infrastruktury (distributorem el. energie EG.D a.s.) o přeložce vedení a trafostanice TS2 v souvislosti se záměrem vlastníka na využití a zástavbu plochy Z.VES.3, potažmo v souvislosti s plánovanou modernizací krajské silnice II/135 (průtah obcí) a na ni navázanou koordinovanou stavbou „Rekonstrukce zařízení distribuční soustavy v západní části obce Vesce (investor EG.D a.s.)“. Přeložení vedení (je uvažováno zemní vedení) spolu s možností přemístění trafostanice, za předpokladu koordinace s novým veř. prostranstvím v rámci územní studie plochy Z.VES.3, výrazně napomůže optimálnímu využití plochy.

#### Závěr:

Změna je zpracována. Tím není dotčena platnost nynějšího limitu nezastavitelnosti, plynoucí z existence OP stávajícího vedení, do doby, než bude zrušeno a nahrazeno přeložkou.

2. *Změna podmínek prostorového uspořádání v plochách se způsobem využití Plochy rekreace – individuální (Ri, Ri-N), týkající se podlažnosti a koeficientu zastavěnosti.*

Na území obce Vesce jsou tyto plochy situovány východně od sídla Čeraz nad hranou nebo na svažitéch příbřežních partiích koryta Lužnice. Jedná se o úzký pás navazujících pozemků se solitérními objekty rekreačních chat, obklopených hustou vzrostlou zelení. Výměry pozemků staveb se pohybují v rozmezí cca 350 – 800 m<sup>2</sup>. Velikost zastavěných ploch stavbami se pohybuje v rozmezí cca 10 – 20 %, s těžištěm mezi 12–15 %. Z tohoto zhodnocení je patrná významná rezerva co do zastavitelnosti ploch, která je regulativy nastavena na 25 % výměry plochy. Rovněž podlažnost byla stanovena s přihlédnutím k charakteru plochy a stávající zástavbu, kdy takřka všechny stavby mají pouze 1 nadzemní podlaží + případné podkroví.

Stávající nastavení prostorových limitů je zásadní pro udržení kvality prostředí těchto ploch, kdy pro tuto formu individuální rekreace je důležitá urč. rozvolněnost zástavby (zachování soukromí, harmonický účinek okolních přírodních ploch, volný prostor...). Požadavek na zvýšení zastavitelnosti je navíc nedůvodný vzhledem k existenci rezerv. Snahy o uvolnění prostorových limitů jsou nežádoucí i z hlediska možností využití území, neboť by tyto plochy již získávaly parametry ploch obytných, resp. smíšených obytných. Tomu však neodpovídá ani velikost parcel, ani stav a parametry dopravní a technické infrastruktury v místě, nehledě na z výše uvedených hledisek nežádoucí a nevratnou změnu charakteru území s nesporným rekreačním potenciálem. Dalšími, neméně závažnými důvody pro zachování stávajícího stavu, jsou důvody plynoucí z těsného sousedství EVL řeky Lužnice s regionálním biokoridorem – tedy ochrana přírodních hodnot a rovněž fakt, že jde o záplavové území.

#### Závěr:

Limity prostorového uspořádání ploch Ri (Ri-N) zůstávají nezměněny.

3. *Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 853 v k.ú. Mokrý u Soběslavi z využití Plochy zemědělské – orná půda (NZo) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N) nebo bydlení venkovské (BV-N).*

Plocha navazuje na zastavěné území a na částečně již využitou rozvojovou plochu Z.MOK.1 na severním okraji sídla, od které je však prostorově oddělena pruhem nezastavěného území. **Toto prostorové oddělení je zde z urbanistického hlediska žádoucí, neboť zcela odpovídá specifickému duchu utváření sídla.** Dopravní dostupnost plochy je dobrá, rovněž i dosažitelnost nezbytné technické infrastruktury.

**Podmínky prostorového uspořádání zde zohledňují sousedství urbanisticky hodnotných ploch tradiční zástavby. Pro plochu tedy platí základní principy utváření hmot tradiční dvorcové zástavby, kterými jsou výrazný obdélný půdorys, dodržení jednopodlažnosti a převažujícího sklonu střech.**

Severní část plochy pozemku je věnována soukromé zeleni (ZS-N) – je tím vytvořen předpoklad pro harmonické zapojení nové zástavby do krajinného obrazu sídla na jeho výrazném horizontu a zachování a udržení celkové malebnosti sídla. Zároveň se tímto vymezením reaguje na fakt, že celá plocha se nachází na kvalitní zemědělské půdě II. tř. ochrany ZPF, která by neměla být zastavována.

#### Závěr:

**V souladu se závěry dohodovacího řízení s KÚ jihočeského kraje, odb. ŽP, zemědělství a lesnictví ze dne 20.6.2023 je plocha pod ozn. 1/Z.MOK.5 proti původnímu návrhu redukována na cca 2500 m<sup>2</sup>. Plocha je zároveň ve své severní části definována jako zeleň soukromá (ZS-N). Pro lokalitu platí dohodnuté specifické podmínky prostor. uspořádání (viz. kap. 3.2 návrhu změny).**

4. *Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 301/1 v k.ú. Čeraz z využití Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N) nebo bydlení venkovské (BV-N).*

Plocha navazuje na zastavěné území na jižním okraji sídla, v sousedství stáv.

a rozvojové plochy SV-N Z.ČER.6, při komunikaci vybíhající jižním směrem, na kterou je přímo dopravně napojena. Rovněž dosažitelnost sítí technické infrastruktury je dobrá. Plocha je chráněna z hlediska vodní eroze z výše položených ploch orné půdy současně vymezenou plochou zatravnění NZt-N na západě.

Závěr:

Plocha SV-N je vymezena pod ozn. **1/Z.ČER.8**.

5. *Změna způsobu využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 4/5 v k.ú. Čeraz z využití Plochy zeleně – zeleň soukromá, vyhrazená (sady a zahrady) (ZS) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N).*

Úzká plocha lemuje komunikaci III třídy při příjezdu do sídla, kde navazuje na záhumenní partie sadů a zahrad. Plocha je již částečně zastavěna drobnou stavbou, ve spodní části plochy (směrem k sídlu) je využita jako vodní plocha. Právě malá šířka plochy bude však limitující pro reálnou zastavitelnost parcely. Plocha je dopravně obslužitelná přímo ze silnice III. třídy, podmínky napojení na tech. infrastrukturu jsou rovněž dobré. Lokalitu je možné stavebně využít za podmínky distance od urbanisticky hodnotných ploch sídla. Proto je jako zastavitelná plocha vymezena pouze severní část, zbytek pozemku je ponechán v režimu ZS (zahrada). Vzhledem k charakteru lokality a zejména plošných možností nevelké parcely je požadavek na využití v rámci ploch smíšených venkovských značně problematický, plocha svými parametry spíše vyhoví využití pro čisté bydlení (BV) a naváže tak na novodobou obytnou zástavbu drobnějšího měřítka lemující severní okraj sídla. I tak je vzhledem k velikosti parcely potřeba udělat ústupek v požadovaném standardu min. velikosti parcely pro RD 1000 m<sup>2</sup>, jež parcela nedosahuje ani při započítání své nezastavitelné jižní části.

Závěr:

Plocha BV-N je vymezena pod ozn. **1/Z.ČER.9**. Podmínka min. velikosti parcely pro tuto plochu není požadována.

6. *Změna způsobu využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 110/1 a pozemku parc. č. 40 st. v k.ú. Vesce u Soběslavi z využití Plochy zeleně – zeleň soukromá, vyhrazená (sady a zahrady) (ZS) na využití Plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N).*

Plocha těsně navazuje na plochu lesa, jež svým severním výběžkem zabíhá do sídla od jihovýchodu, směrem západním pak navazuje zastavěné území. Na parcele č. 40 st. se nachází stávající stavba sloužící pro rekreaci. Plocha je celá v pásmu vzdálenosti 50m od hranice lesa, dokonce i při případném zmenšení tohoto pásma na polovinu nenabízí tato plocha reálné možnosti zástavby.

Závěr:

Plocha pozemků je ponechána v dosavadním režimu ZS.

7. *Vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 166/22 v k.ú. Vesce u Soběslavi z využití Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt) na využití Plochy smíšené výrobní – dílenská výroba, sklady, nerušící výroba (VS-N).*

Plocha navazuje na zastavěné území severozápadně od centra sídla Vesce, kde se přimyká k silnici III. třídy vedoucí směrem na Mokrou u Soběslavi. Dopravní dostupnost je tedy dobrá, rovněž dosažitelnost potřebných inž. sítí. Vzhledem ke svému odlesněnému okolí a poloze na nejvyšším místě nad obcí je však plocha pohledově velmi exponovaná, a to nejen v lokálním kontextu, ale především z hlediska dálkových pohledů. Proto je potřeba budoucí výstavbu podmínit řadou opatření s cílem zabránit jejímu potenciálnímu negativnímu uplatnění v konfiguraci a siluete sídla.

#### Závěr:

Plocha VS-N je vymezena pod označením 1/Z.VES.16.

V souladu se závěry dohodovacího řízení s KÚ jihočeského kraje, odb. ŽP, zemědělství a lesnictví ze dne 20.6.2023 bylo do kap. 10.1 doplněno podrobné zdůvodnění záboru ZPF.

8. *Obnova původních cest, případně jejich doplnění, zejména parc. č. 368/13, 1023, 1029, 527/72, 1022, 1030 v k.ú. Čeraz. Návrh cyklostezky.*

Kromě uvedených pozemků původních cest, jež jsou součástí jihovýchodní oblasti správního území (jižní část katastru Čeraz), s vazbami na území sousední obce Dráčov, byly vymezeny ještě další cesty i v ostatních částech řešeného území. Podrobně je navrhované rozšíření cestní sítě popsáno v kap. 4.1.2 výrokové části Změny č.1 ÚP. Veškeré nové cesty byly vymezeny jako koridory s min. šířkovými parametry 6m, z důvodů možnosti umístění doprovodné liniové a krajinné zeleně (áleje, keřové lemy), výhyben, drobných prvků turistické infrastruktury a pro relaxaci obyvatel (lavičky, odpočívadla, atp.). Z toho důvodu tam, kde vlastní parcela cesty svou šíří nedostačovala, byly do plochy proporcionálně zahrnuty i části sousedících parcel.

Některé z navržených cest byly rovněž zahrnuty do návrhu cykloturistických okruhů a propojení a budou využívány jako stezky pro pěší a cyklisty. Pro návrh cyklostezek byl rovněž využit dokument „Stezky pro chodce a cyklisty – okruh Vesce – Mokrá, k. ú. Vesce u Soběslavi, k. ú. Mokrá u Soběslavi, dokumentace pro společné povolení“ (Ing. R. Juřina), kterou si obec nechala zpracovat v r. 2021. Detailní popis těchto tras je předmětem kap. 4.1.4 výrokové části Změny č.1 ÚP.

#### Závěr:

Cestní síť vč. návrhu cyklostezky jsou vymezeny.

V souladu se závěry dohodovacího řízení s KÚ jihočeského kraje, odb. ŽP, zemědělství a lesnictví ze dne 20.6.2023 byl z návrhu vypuštěn koridor cesty vycházející z křižovatky v centru sídla vedoucí SSV směrem až k lesnímu porostu na severní hranici území a napojující potenciální cestní síť sousedního území obce Nedvědice. Tím není dotčena možnost budoucího vzniku této komunikace, v přípustném využití pro plochy zemědělské je volný vstup krajiny účelovými cestami umožněn.

9. *Změna způsobu využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 148/6 v k.ú. Vesce u Soběslavi z využití Plochy smíšené nezastavěného území – rekreační zeleň na využití dle skutečného stavu, který není v obsahu změny ÚP konkretizován (dle ortofotomapy se jedná o nezastavěné území se zelení, přestože v katastru nemovitostí je pozemek veden jako ostatní plocha – zkolaudováno víceúčelové hřiště – OV).*

Plocha pozemku, včetně funkčně související plochy sousedního pozemku parc. č. 148/7 (dle stavu) byla zahrnuta do zastavěného území jako plocha „OVs – Občanské vybavení – sport“. Regulativ byl nově pro tuto plochu vytvořen v rámci ploch s rozdílným způsobem využití zastavěného území a zastavitelných ploch. Regulativ OV s již více odpovídá charakteru této plochy, která byla reálně zastavěna, a umožní i budoucí rozvoj tohoto typu obč. vybavenosti na území obce. Původní regulativ „NSr“ pozbyl opodstatnění a byl zrušen.

#### Závěr:

Způsob využití plochy je změněn na OVs, plocha je zahrnuta do zastavěného území.

10. *Vypuštění nebo přeformulování předpokládané kapacity max. počtu rodinných domů a vypuštění předpokládané kapacity počtu obyvatel v jednotlivých zastavitelných*



*plochách pro bydlení a smíšené bydlení stanovených v kapitole 3.2 výrokové části úz. plánu Vesce.*

Pro regulaci výstavby a intenzitu využití území jsou závazné podmínky prostorového využití (zastavitelnost, min. velikost parcel RD), které jsou nadále platné. V rámci těchto limitů je možná intenzifikace využití, což v důsledku povede k hospodárnějšímu využití území.

Závěr:

Údaje o předpokládané max. kapacitě jsou z návrhové části vypuštěny.

11. *Změna podmínek využití v plochách se způsobem využití Plochy smíšené výrobní – dílenská výroba, sklady, nerušící výroba (VS, VS-N), týkající se doplnění podmíněně přípustného využití o byt vlastníka provozovny či služební byt, včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání.*

Regulativy těchto ploch možnost umístění bytu vlastníka či služebního bytu připouštějí (položka „- nezbytné byty majitelů a správců“). Byla tedy doplněna pouze podmínka týkající se plošného rozsahu (do 10% celkové plochy), což se vzhledem k velikosti těchto ploch a s ohledem na hlavní využití jeví jako dostačující, a rovněž podmínky zachování kvality bydlení v těchto výrobních plochách.

Závěr:

Podmínky ploch VS, VS-N jsou upřesněny v duchu požadavku.

12. *Změna podmínek prostorového využití v plochách s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo nepřípustné souvislé vysoké neprůhledné oplocení.*

Pro formu oplocení pozemků zastavěného území je prioritní zachování vysoké míry transparentnosti, a to nejen z hlediska udržení hodnotného krajinného rázu (charakteristický přechod zahrad do krajiny, kde je nežádoucí realizace neprůhledného oplocení), ale i ve vztahu k veř. prostranství, kde je potřeba zamezit vzniku negativně působících dominant a nadbytečných vizuálních bariér, které při hromadné aplikaci mohou uliční prostor zcela degradovat na nepříjemný utilitární koridor.

Závěr:

Nové zásady pro podobu a tvorbu oplocení jsou vtěleny do úvodu kapitoly 6.1 výrokové části Změny č.1 ÚP.

13. *Prověření aktuálnosti podmínek prostorového uspořádání ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.*

Podmínky prostorového uspořádání jsou měněny pouze u ploch smíšených výrobních (VS, VS-N), kde jsou zohledněny podmínky pro nově navrženou plochu 1/Z.VES.16 a rovněž došlo k navýšení zastavitelnosti těchto ploch na 70%.

U ostatních typů ploch s rozdílným způsobem využití byly limity prostorového uspořádání shledány jako aktuální a nebyly měněny.

Závěr:

Podmínky prostorového uspořádání jsou aktualizovány.

14. *Prověření u zastavitelných ploch aktuálnosti podmínky zpracování územní studie a stanovení lhůt pro jejich pořízení.*

Podmínka prověření změn využití plochy územní studií byla v ÚP stanovena pro plochu Z.VES.3. Důvodem byla jak velikost a stávající limity využití plochy, tak zejména fakt, že se jedná o plochu obklopenou urbanistickými strukturami různých údobí, parametrů a kvalit, na které je potřeba reagovat, a rovněž fakt těsné návaznosti na nedotvořené centrum obce postrádající jakoukoli koncepci. Plocha tedy má jedinečný „městotvorný“

potenciál a zásadní význam pro budoucí podobu a charakter centra, jež je určující pro dojem, jaký ze sídla máme jako jeho obyvatelé či jaký si z něj odnášíme jako jeho návštěvníci. V tomto duchu je formulováno i zadání pro tuto územní studii, jež jsou dány kromě řešení hlavního využití plochy v rámci ploch SV-N též právě aspekty koncepčního řešení veřejného prostoru ve vztahu k centru sídla.

Obec Vesce pořídila v r. 2019 „Územní studii Vesce – plocha Z.VES.3“ (Ing. arch. M. Hrádek, březen 2019), která řeší zástavbu ulice ohraničující plochu na východní straně, až po prostor centrální křižovatky. Tato zástavba 4 soliterních RD je již zrealizována. Naopak zbývající západní část plochy není studií vůbec řešena. Došlo tak k dílčímu řešení, bez stanovení celkové koncepce. Zbývající, dosud neřešená část plochy má tedy kvůli výraznému zmenšení manévrovacího prostoru značně omezený potenciál pro koncepční komplexní řešení, jež by zahrnovalo i možnosti dotvoření centrálního veřejného prostranství obce. Právě požadavky na prověření možnosti dotvoření prostorově neukončené severozápadní části a centra obce formou veřejného prostranství, případně obč. vybavenosti, a dokomponování centrálního veřej. prostranství byly v pořízené studii zcela opomenuty.

#### Závěr:

Podmínka prověření změn využití plochy územní studií pro plochu Z.VES.3, **dle zadání v kap. 10 výrokové části platného ÚP Vesce**, je nadále aktuální.

#### 15. Aktualizace zastavěného území.

Zastavěné území je zaktualizováno ke dni 10.8.2022. Do zastavěného území byly nově zahrnuty původně zastavitelné plochy nebo části těchto ploch, u nichž již došlo k zastavění (více v kap. 1. výrokové části Změny č.1 ÚP). Dále byly do ZÚ zahrnuty pozemky komunikací (části), z nichž jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

#### Závěr:

Zastavěné území je zaktualizováno.

#### 16. Aktualizace limitů dle územně analytických podkladů.

Byly zpracovány limity plynoucí z ÚAP poskytnuty krajským úřadem kraje Vysočina k datu 24.11.2022.

Součástí koordinačního výkresu Změny č.1 ÚP jsou pouze limity interagující s měněnými částmi ÚP, jmenovitě:

- Hranice archeologických lokalit (A 016)
- Vzdálenost 50 m od hranice lesa (A 040)
- Plochy ZPF v I. a II. třídě ochrany (A 041)
- OP vedení VN 22 kV (A 073)
- OP silnice II. a III. třídy (A 093a)
- **OP letiště**

#### Závěr:

Limity využití území jsou zaktualizovány.

#### 17. Zpracování úplného znění úz. plánu nad aktuálním mapovým podkladem.

Bude zpracováno po schválení Změny č.1 ÚP Vesce.

## **7 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

## 7.1 Zdůvodnění urbanistického řešení a koncepce krajiny

Návrh Změny č.1 ÚP Vesce reaguje na aktuální rozvojové potřeby obce. Na základě konkrétních podnětů a záměrů jsou přidávány nové zastavitelné plochy bydlení a plochy smíšené obytné, vč. plochy smíšené výrobní. Ty jsou lokalizovány v souladu s principy zvolené urbanistické koncepce, dostatečně popsané v ÚP Vesce.

Byly upřesněny kulturní hodnoty území – podmínky zachování základních kompozičních znaků tradiční lidové architektury, a to na urbanisticky hodnotných plochách (plochy ochranných režimů) SVo a SVo-N, s důrazem na respektování převažujícího tvaru a sklonu střech. Důvodem je nutná ochrana a zachování těchto hodnot pro příští generace.

Návrh dále upravuje a doplňuje regulativy některých ploch s rozdílným způsobem využití. Kromě úprav podmínek prostorového uspořádání popsanych v kap. 6. výše, byly pozměněny či doplněny možnosti přípustného či podmíněného využití některých ploch s rozdílným zp. využití.

V plochách BV, BV-N:

- byly do přípustného využití přidány domácí sauny,
- byla do přípustného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura,
- byly mezi podmíněné využití přesunuty stavby pro dočasné ubytování,
- byly mezi podmíněné využití přidány bytové domy vč. formulace podmínky,
- byly rozšířeny podmínky využití o vyloučení negat. vlivu svým provozem.

V plochách SV, SV-N, SVo, SVo-N

- byly do přípustného využití přidány domácí sauny,
- byla do přípustného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura,
- byly mezi podmíněné využití přesunuty bytové domy vč. formulace podmínky,
- byly mezi podmíněné využití přesunuty zařízení obč. vybavení lokálního významu,
- byly rozšířeny podmínky využití o vyloučení negat. vlivu svým provozem.

V plochách Ri, Ri-N

- byly do přípustného využití přidány domácí sauny,
- byla do přípustného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura.

V plochách PV, PV-N, OV, OV-N,

- byla do přípustného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura.

V plochách VS, VS-N

- byla do přípustného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura,
- byly mezi podmíněné využití přesunuty nezbytné byty majitelů a správců (nově jako byty vlastníků, služební byty), vč. formulace podmínky,
- byly z nepřípustného využití vyjmuty solární elektrárny.

V plochách ZS, ZS-N

- byly do podmíněného využití přidány domácí sauny,
- byla do podmíněného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura.

V plochách ZV, ZV-N

- byla do podmíněného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura.

V plochách nezastavěného území (6.2.1-7):

- byly v podmíněném využití u staveb a zař. tech. vybavení vypuštěna upřesňující poznámka o souvislosti tohoto vybavení s danou funkcí,
- byla do podmíněného využití přidána nezbytná dopravní infrastruktura.

V plochách nezastavěného území (6.2.8 – plochy ÚSES):

- byly do podmíněného využití přesunuty stavby a zař. tech. infrastruktury a přidána nezbytná dopravní infrastruktura, vč. formulace podmínky,

Dále byl přidán regulativ OV<sub>s</sub> (Občanské vybavení – sport) a zároveň vypuštěn regulativ NS<sub>r</sub>.

V regulativech byly provedeny takové úpravy, které rozšiřují a zpřesňují využití jednotlivých ploch pro daný účel, dále byly přehodnoceny, rozšířeny a zpřesněny podmínky podmíněného využití ploch, zejména obytných a smíšených obytných, ve snaze předejít možným jevům, jež by mohly v budoucnu oslabit sociální soudržnost obyvatel.

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je přínos Změny č.1 ÚP zejména v návrhu krajinné cestní sítě, která zásadně podpoří rozvoj v oblasti rekreace a cestovního ruchu a aktivní rekreaci v krajině.

## 7.1.1 Zastavěné území a zastavitelné plochy

Změnou č.1 ÚP je aktualizováno zastavěné území obce (viz kap. 6.15). Dále je přidána 1 zastavitelná plocha bydlení venkovského (BV-N) v sídle Čeraz, 2 plochy smíšené obytné venkovské (po 1 v sídlech Mokrá a Čeraz) a 1 zastavitelná plocha smíšená výrobní (VS-N) v sídle Vesce.

Zastavitelné plochy jsou situovány do lokalit, kde je jejich existence z urbanistického hlediska přijatelná, neboť v zásadě korespondují s nastavenou urbanistickou koncepcí sídel.

### 7.1.1.1 Bydlení venkovské (BV)

Změna č.1 ÚP uvnitř zast. území sídla Čeraz vymezuje zastavitelnou plochu 1/Z.ČER.9 na základě konkr. záměru vlastníka. Plocha se nachází při příjezdové silnici na severovýchodním okraji sídla, na pomezí ploch SVo, BV a VS. Periferní poloha vzhledem k urbanisticky hodnotným plochám tradiční zástavby je důvodem k akceptaci požadavku a předefinování plochy z pův. ZS na BV-N (a to i za cenu výjimky z předepsané min. plošné výměry, kterou plocha předmětného pozemku nedosahuje).

Lokalita má však řadu omezení, se kterými se případná zástavba musí vyrovnat, jako je stanovená distance od ploch SVo (zastavitelná plocha je v rámci pozemku vymezena pouze v jeho severní části) a malá šířka parcely. Z těchto důvodů také nebyl akceptován pův. požadavek na vymezení plochy smíšené obytné, jež zpravidla pro souběžné využití škály přípustných možností vyžaduje spíše větší pozemky, nežli čistě obytné využití.

V sídle Mokrá došlo v posledních letech v rámci rozvojové plochy Z.MOK.1 k částečnému využití (výstavbou 1 RD). Předmětná plocha byla začleněna do stabilizovaného území.

Jinak Změna č.1 ÚP dosavadní koncepci nemění.

### 7.1.1.2 Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

#### Plochy smíšené obytné venkovské s ochranným režimem (SVo)

Změna č.1 ÚP vymezuje nové 2 plochy SV-N, které rozvíjejí dosavadní koncepci rozvoje smíšených obytných ploch sídel.

V sídle Čeraz jde o vyplnění prostoru při místní komunikaci na jižním okraji sídla.

Plocha **1/Z.ČER.8** má lichoběžníkový tvar, je již ze 3 stran obklopena zástavbou, zachovává minimální odstup od potoční nivy (směrem k centru sídla. Z jihozápadu plochu lemují účelová komunikace, na západě a severozápadě navazují zemědělské plochy s předepsaným zatravněním. Možnosti napojení na dopravní i technickou infrastrukturu jsou výborné. Plocha svou velikostí umožní výstavbu 1 RD.

V sídle Mokrý je vymezena plocha 1/Z.MOK.5, která rozšiřuje možnosti zástavby na severním okraji sídla. Prostorově navazuje na zastavěné území a na vymezenou plochu Z.MOK.1, která již je částečně využita. Plocha umožní výstavbu 1-2 RD, včetně případného doprovodného využití smíšených obytných ploch, dle regulativů. Podmínky napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu jsou dobré.

Z důvodu sousedství urbanisticky hodnotných ploch tradiční venkovské zástavby jsou pro plochu nastaveny specifické požadavky, eliminující případné negativní uplatnění plochy v rámci urbanismu a krajinného obrazu sídla. Vymezená severní část plochy definovaná pro soukromou zeleň zajistí harmonický přechod zástavby do volné zemědělské krajiny a zároveň odsune zástavbu do níže položené jižní části, čímž se potlačí potenciální hrozba negativního uplatnění nových hmot v sídelním horizontu.

Pro vlastní plochu SV-N jsou pak nastaveny prostorové regulativy zástavby, které opět směřují ke kompoziční jednotě stávající tradiční a nové architektury. Požadavky se omezují na dodržení základních znaků lidové architektury, kterými jsou obdélný půdorys, jednopodlažnost a sklon střech v rozpětí 40-45°.

Jinak Změna č.1 ÚP dosavadní koncepci nemění.

### **7.1.1.3 Rekreační individuální (Ri)**

Koncepce ploch zůstává zachována. Požadavek na možnou intenzifikaci využití spočívající ve zvýšení plošných a prostorových limitů nebyl akceptován. (odůvodnění – viz kap. 6 a též 7.7.5)

### **7.1.1.4 Občanská vybavenost (OV)**

Změna č.1 ÚP nemění dosavadní koncepci.

### **7.1.1.5 Plochy veřejných prostranství (PV)**

Změna č.1 ÚP nemění dosavadní koncepci.

### **7.1.1.6 Plochy smíšené výrobní (VS-N)**

Změna č.1 ÚP posiluje toto funkční využití v území návrhem plochy **1/Z.VES.16** na severozápadním okraji sídla Vesce, na základě podnětu obyvatel se záměrem rozšíření, resp. přemístění provozovny zaměřené na zpracování masa a masných výrobků což za splnění všech předepsaných podmínek naplňuje účel využití těchto ploch. Na využití plochy pro daný záměr je s obcí konsenzus.

Poloha plochy v sídle je z hlediska potenciálních negativních dopadů dobrá, s výbornou dopravní dostupností, avšak potřebou dobudování technické infrastruktury. Nutno dodržet podmínky ve vztahu ke zmírnění potenciálního negativního vlivu na okolní plochy bydlení, včetně negativního působení v krajině.

### **7.1.1.7 Plochy technické infrastruktury – kanalizace (TK-N)**

Změna č.1 ÚP nemění dosavadní koncepci.

### **7.1.1.8 Plochy dopravní infrastruktury**

Viz. kap. 2.2 a kap. 6, bod 8. a kap. 7.4.1.2.

## 7.1.2 Nezastavěné území a nezastavitelné plochy

Změna č. 1 ÚP výrazně podporuje krajinotvorbu, zejména v jižní části území. Návrhem cestní sítě vytváří předpoklady pro vznik bohatší krajinné mozaiky ploch. Cesty na sebe přirozeně váží doprovodné zelené lemy, zvyšující ekologickou stabilitu, odolnost krajiny vůči větrné a vodní erozi, omezující prašnost, pozitivně ovlivňující mikroklima a vlhkostní režim biotopů, atd. Navržené řešení tak má význam nejen pro zlepšení průchodnosti území, ale i pro zlepšení jeho přírodních, estetických a krajinotvorných funkcí.

### Rekreace v krajině

Zahuštění cest rovněž zvyšuje rekreační potenciál území, neboť usnadňuje pohyb krajinou a umožňuje lepší dosažitelnost či kontakt s atraktivními místy krajiny (význ. krajinné prvky, místa krajinných výhledů atp.). Umožňuje lepší provázání s navazujícím územím okolních obcí a tím zvyšuje šance území pro rozvoj cykloturistiky.

### 7.1.2.1 Krajinný ráz, významné krajinné prvky

#### Krajinný ráz

Změna č. 1 ÚP nemá negativní vliv na krajinný ráz (oblast krajinného rázu Tábořsko – Soběslavsko), s charakteristickou mírně zvlněnou lesopолní krajinou. Návrhem cestní sítě charakter krajiny přibližuje původní krajinné struktuře zemědělské krajiny drobnějšího měřítko, která je patrná ještě na mapách z pol. 20. století. Přispívá tak k její osobitosti a malebnosti.

Návrh nových zastavitelných ploch se odehrává vesměs v těsné blízkosti zastavěného území sídel, regulativy plošného a prostorového uspořádání eliminují vznik negativních stavebních dominant v území. Je tak vytvořen dlouhodobý předpoklad harmonického včlenění sídel do krajiny.

U plochy výroby a skladování 1/Z.VES.16, situované poblíž horizontu nad sídlem Vesce, je regulativy (podlažnost, max. výška staveb) a dalšími podmínkami (clonící pás zeleně, podm. posouzení krajinného rázu) zabráněno vzniku nežádoucí dominanty na takto pohledově exponovaném místě.

#### Významné krajinné prvky

Významné krajinné prvky ze zákona (lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy) nejsou, až na malé úseky cest nutné k propojení navržené cestní sítě, návrhem Změny č.1 ÚP dotčeny a jsou respektovány.

### 7.1.2.2 Vodní plochy a toky (W)

Změnou č.1 ÚP jsou dotčeny minimálně. Při trasování cestní sítě na jihovýchodě území je v rámci okruhu stezky pro pěší a cyklisty využita hráz bezejmenné vodní plochy. Jinak jsou tyto plochy návrhem respektovány. Nové nejsou navrhovány.

### 7.1.2.3 Plochy lesa (NL-S, NL-N)

Stávající plochy lesa (NL-S) jsou návrhem Změny č.1 ÚP respektovány.

Ke změně dochází pouze na východním okraji území z důvodu propojení cestní sítě se sousedním územím obce Soběslav. Jedná se však o drobný zábor.

Nové plochy lesa nejsou Změnou č.1 ÚP navrhovány.

### 7.1.2.4 Zeleň v sídlech

Na základě požadavku zadání byla z rozvojové plochy Z.VES.3 odstraněna plocha ZV-N, která koresponduje s ochr. pásmem stáv. trafostanice a stáv. vedení VN napříč touto plochou.

Tato plocha nemá v rámci veř. zeleně zásadní koncepční či kompoziční charakter, spíše potvrzuje limit nezastavitelnosti dané části plochy plynoucí z OP této nadzemní infrastruktury. Limit po dobu její existence nadále trvá, nicméně v rámci příprav záměru na využití (zástavbu) plochy je jednáno o přeložce vedení vč. trafostanice. Zeleň veřejná (ZV-N) byla tedy předefinována na převažující způsob využití dané plochy, kterým je plocha smíšená obytná venkovská (SV-N) a pro koncepci rozvoje této plochy tedy již nebude omezující.

Jinak Změna č.1 ÚP dosavadní koncepci nemění.

### 7.1.2.5 Nelesní zeleň mimo plochy sídel a ÚSES

#### 7.1.2.5.1 Plochy trvalých travních porostů (NZt)

Změna č.1 ÚP navrhuje 1 novou plochu NZt na jihozápadním okraji sídla Čeraz. A to v souvislosti s návrhem zastavitelné plochy 1/Z.ČER.8. Je tak posílena retence a potenciální ochrana proti záplavám.

Jinak Změna č.1 ÚP dosavadní koncepci nemění.

#### 7.1.2.5.2 Plochy krajinné zeleně (NSk)

Nové plochy nejsou Změnou č.1 ÚP vymezovány. Jsou však vytvořeny podmínky pro vznik doprovodných zelených linií v rámci koridorů nově navržených cest v krajině, na což tyto koridory svým šířkovým parametrem (min. 6m) pamatují. Přírůsky této krajinné složky, které jejich vznik podporují a odůvodňují, jsou dostatečně rozebrány v odůvodnění platného ÚP.

### 7.1.2.6 Významné krajinné celky

Změna č.1 ÚP nemá vliv na regionálně významné krajinné celky.

Návrh vedení krajinných cest se okrajově dotýká nejvýznamnějšího lokálně významného krajinného celku Podvesní potok s Návětrním a Chlebovským rybníkem na jižní hranici řeš. území. Navržené cesty zde překonávají tok potoka, v případě stezky pro pěší a cyklisty v úseku Vesce – Dráčov je předpoklad využití pro vedení hráze Chlebovského rybníka (již mimo řeš. území). Jde o nutné překonání vodního toku stavbou dopravní infrastruktury, s minimálními dopady na přírodní hodnoty dotčeného krajinného celku.

### 7.1.2.7 Plochy ÚSES

Změnou č.1 ÚP jsou dotčeny minimálně. Při trasování cestní sítě na jihovýchodě území je v rámci okruhu stezky pro pěší a cyklisty (okruh Vesce – Čeraz) zde navržená cesta na hrázi bezejmenné vodní plochy přetíná interakční prvek IP 9 Pod Vesce, což regulativy těchto ploch ÚSES umožňují.

Jinak jsou plochy ÚSES návrhem respektovány, systém ÚSES není návrhem měněn.

### 7.1.2.8 Orná půda

Jedná se o plochy orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce.

Návrh rozsah plochy orné půdy mírně zmenšil v důsledku návrhu nových ZP a rozšíření cestní sítě – viz kap. 10.

## 7.2 Zdůvodnění z hlediska dynamiky rozvoje

Území obce se vyvíjí mírným tempem, v návrhovém období lze předpokládat pokračování tohoto trendu. Sídlo Vesce zaznamenává kontinuální pozvolný nárůst počtu obyvatel. Rovněž je

postupně využívána nabídka ploch určených v ÚP k zastavění.

Návrh Změny č.1 ÚP Vesce reaguje na aktuální rozvojové potřeby obce. Na základě konkrétních podnětů a záměrů jsou přidávány nové zastavitelné plochy bydlení a plochy smíšené obytné, vč. plochy smíšené výrobní. Tyto nově navržené plochy jsou kapacitně minimální a v žádném ohledu nepředstavují pro obec neadekvátní předimenzování rozvojových ploch.

Kromě ploch primárně obytných (BV-N, SV-N) je navržena i jedna plocha smíšená výrobní (VS-N). Přidáním ploch je tedy podpořena i možnosti uspokojování pracovních příležitostí v místě. Regulativy smíšených ploch (výrobních i smíšených obytných ploch), připouštějí řadu „nerušících“ podnikatelských i výrobních aktivit.

Rovněž hodnota rekreačního potenciálu území roste, o čemž svědčí zvyšující se podíl přeměny původně bytového fondu na rekreační využití v posledních letech. Tento trend zcela jistě podpoří i návrh cestní sítě, reprezentující dynamický trend rovněž v oblasti rozvoje krajiny.

## 7.3 Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje

Návrh Změny č.1 ÚP Vesce v rámci možností daných zadáním naplňuje priority územního plánování při vymezení zastavitelných ploch. Doplnění rozvojových ploch vychází ze stávající urbánní struktury sídel a z existence stávající uliční a cestní sítě. Navazuje též na již vymezené zastavitelné plochy.

### 7.3.1 Vesce

Z hlediska umístění plošného rozvoje se jedná o doplnění plochy smíšené výrobní 1/Z.VES.16 na severozápadním okraji sídla, jejíž prověření bylo požadováno na základě konkrétního podnětu. Plocha je v protilehlé poloze vůči menšímu zastavěnému území na západě, s menším odstupem od sídla. Vyplňuje plochu tvaru trojúhelníku, sevřeného silnicí III. třídy na Mokrou a navrženou místním komunikací vedoucí od hřiště, rámuje plochu ze severní strany.

Z urbanistického hlediska nejde o lokalitu zcela bezproblémovou, původní koncepce rozvoje sídla v této části se zástavbou nepočítala. Důvodem byla především výrazná krajinná expozice a také fakt, že část plochy se nachází na kvalitních zemědělských půdách. Přesto je za urč. podmínek využití plochy pro výstavbu akceptovatelné.

Pro funkci smíšené výroby je urč. poziční distance vůči obytným plochám sídla výhodou, neboť podporuje eliminaci potenciálních negativních vlivů této plochy na zdravé obytné prostředí. Další výhodou dané lokality je její bezproblémové dopravní napojení přímo na silnici III. třídy.

Přes tyto výhody existuje i řada méně příznivých aspektů, které jsou v návrhu Změny č.1 ÚP zohledněny stanovením specifických podmínek pro využití plochy. Vedle nutnosti dodržení podmínek plynoucích z obecných regulativů ploch VS jde zejména o omezení možného negativního uplatnění stavební dominanty z hlediska krajinného rázu. Jelikož se jedná o lokalitu vyvýšenou a viditelnou i ze vzdálenějšího okolí, mohlo by umístění předimenzovaného a převýšeného stavebního objemu zásadně a nevratně negativně poznamenat panorama obce a znehodnotit jeho krajinný obraz. Proto jsou pro využití plochy aplikována opatření, která toto riziko minimalizují, jako je limit výšky staveb, který je přísnější, než obecné limity ploch VS, dále povinnost zřídit pás clonící zeleně ve vztahu k sídlům a konečně podmínka posouzení z hlediska dopadu na krajinný ráz.

### 7.3.2 Čeraz

Z hlediska umístění plošného rozvoje se jedná o doplnění 2 zastavitelných ploch.

Plocha smíšená obytná venkovská (SV-N) 1/Z.ČER.8 doplňuje a zahušťuje lokalitu novodobé obytné zástavby na jižním okraji sídla, stranou urbanisticky hodnotného centra, v duchu nastavené



urb. koncepce.

Plocha bydlení venkovského (BV-N) 1/Z.ČER.9, vymezená v rámci zastavěného území na severovýchodním okraji sídla umožňuje umístění 1 RD formou zahuštění stabilizovaného území na rozhraní urbanisticky hodnotné centrální zástavby sídla a novodobé drobnější obytné zástavby na periferii severně od centra, na kterou navazuje.

### 7.3.3 Mokrý

Z hlediska umístění plošného rozvoje se jedná o doplnění plochy smíšené obytné venkovské 1/Z.MOK.5 na severovýchodním okraji sídla, jejíž prověření bylo požadováno na základě konkrétního podnětu. Plocha zde navazuje jednak na stabilizované území s dvorcovou zástavbou smíšených obytných venkovských ploch jižně, jednak volně navazuje na vymezenou plochu SV-N Z.MOK.1 na západě. Plošné rozšíření se tak děje v duchu nastavené urbanistické koncepce sídla, pro kterou je určující rozvolněná, prostorově velkorysá kompozice tradičních dvorcových usedlostí s omezenými možnostmi zahušťování a lokalitou novodobé soliterní zástavby na jeho severním okraji.

## 7.4 Zdůvodnění z hlediska umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury

### 7.4.1 Dopravní infrastruktura

#### 7.4.1.1 Silniční doprava

V rámci změny č.1 ÚP byla pouze předefinována plocha stáv. komunikace obsluhující plochu navržené ČOV Vesce (východní okraj sídla) z pův. DSú na DSm-N, což lépe odpovídá jejímu účelu a režimu. Zároveň byla šířka plochy zvětšena o přilehlý pruh sousedního pozemku na celk. š. 10 m.

Jinak se koncepce silniční dopravy nemění.

#### 7.4.1.2 Ostatní komunikace, cykloturistická infrastruktura

V této oblasti pův. koncepce ÚP doznala změny v tom smyslu, že nově vytváří podmínky pro cílenou obnovu průchodnosti krajiny, z velké míry s využitím tras a pozemků původních starých, dnes již zaniklých cest, a stanovuje tak konkrétní koncepci rozvoje této oblasti. Dále jsou některé úseky navržených cest, v kombinaci se stávajícími, definovány v návrhu Změny č.1 ÚP jako stezky pro pěší a cyklisty. Ty mají, kromě urč. zokruhování na vlastním řešeném území, za cíl rovněž interakci s územím okolních obcí (podpora meziobecních sousedských vazeb).

U vymezení stezky pro pěší a cyklisty severně od sídla Vesce návrh vychází z projektu „Stezky pro pěší a cyklisty – okruh Vesce – Mokrý, k.ú. Vesce u Soběslavi, k.ú. Mokrý u Soběslavi“ (DSP, Ing. R. Juřina, duben 2021), který si obec nechala zpracovat. Jde tedy o záměr v pokročilé fázi přípravy, vč. zajištění potřebných pozemků pro realizaci záměru.

Obnova cestní sítě bude mít mnoho pozitivních dopadů na dané území. Nejdůležitějším je zvýšení míry průchodnosti území, s významem pro jeho rekreační potenciál (relaxace obyvatel, turistika a cykloturistika), dopravní vazby (dostupnost širšího území, dostupnost zemědělských a lesních pozemků), přírodně krajinářské funkce (význam krajinotvorný (pestřejší krajinná mozaika), význam protierozní, přírodní (navázaná liniová zeleň), atd.

Rozvoj této oblasti tak naplňuje řadu priorit zakotvených v nadřazené ÚPD, a to zejména v pilířích zajištění příznivého životního prostředí a zajištění hospodářského rozvoje – viz. kap. 7.7.5.

### **7.4.1.3 Pěší doprava**

Viz předchozí kapitola.

## **7.4.2 Technická infrastruktura**

### **7.4.2.1 Zásobování vodou**

Změna č.1 ÚP nemá vliv na koncepci zásobování vodou.

### **7.4.2.2 Odkanalizování**

Změna č.1 ÚP nemá vliv na koncepci odkanalizování.

### **7.4.2.3 Zásobování elektrickou energií**

V obci Vesce se připravuje projekt modernizace silnice II/135 v rozsahu průtahu sídlem (SDS, PUDIS, a.s., 3/2022). V rámci této rekonstrukce proběhne jako jeden z koordinovaných projektů rovněž projekt rekonstrukce zařízení distribuční soustavy v západní části obce Vesce (investor EG.d, a.s.). Tato koordinovaná stavba již v zastavitelné ploše Z.NEM.3 řeší přeložku stáv. TS 2, vč. přívodního nadz. vedení VN, které bude nově nahrazeno zemním kabelovým vedením. Trasa tohoto vedení v ploše Z.NEM.3 a nová poloha trafostanice bude upřesněna v rámci koncepčního řešení plochy a prověřena předepsanou úz. studií pro tuto plochu. Změnou č.1 ÚP je pro přeložku vymezen koridor 1/K-EL 1.

K jiným změnám dosavadní koncepce zásobování el. energií nedochází.

### **7.4.2.4 Odpadové hospodářství**

Změna č.1 ÚP nemá vliv na koncepci odkanalizování.

## **7.5 Zdůvodnění stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v prováděcím právním předpisu (vyhl. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území)**

Změna č.1 ÚP takové plochy nestanoví.

## **7.6 Zdůvodnění navrhovaných VPS a VPO**

Změna č.1 ÚP plochy VPS a VPO nenavrhuje.

## **7.7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

### **7.7.1 Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí zpracované podle přílohy st. zákona, pokud příslušný úřad uplatnil požadavek na toto vyhodnocení**

Ve stanovisku KÚ Jihočeského kraje, Odb. ŽP, zemědělství a lesnictví, k obsahu návrhu změny č.1 ÚP Vesce, č.j. KUJCK 36707/2022 ze dne 23.3.2022, **neuplatnil** požadavek na zpracování

vyhodnocení vlivů návrhu obsahu změny č.1 územního plánu Vesce na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

### **7.7.2 Vyhodnocení vlivů ÚP na EVL nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody významný vliv na tato území nevyloučil**

Stanovisko KÚ Jihočeského kraje, Odb. ŽP, zemědělství a lesnictví, k obsahu návrhu změny č.1 ÚP Vesce, č.j. KUJCK 36707/2022 ze dne 23.3.2002, **vyloučilo** významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti kraj. úřadu.

### **7.7.3 Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v ÚAP**

Problémy k řešení ÚPD plynoucí z RURÚ a jejich řešení je popsáno v kap. 2.1.3 výše.

Z RURÚ dále plyne pro řešení ÚPD obce Vesce následující doporučení:

- 1) Respektovat obvyklou velikost pozemků, nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu domů (s vjezdem vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku.
  - V návrhu nových zastavitelných ploch zohledněno.
- 2) U architektonicky hodnotných objektů, dbát na zachování architektonického výrazu objektů ve vztahu k ostatním objektům.
  - Zohledněno zpřesněním podmínek zachování zákl. kompozičních znaků pův. venkovského urbanismu v kap. 2.2.2 návrhu Změny.

### **7.7.4 Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v ÚAP, například skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech**

Žádné takové skutečnosti nebyly zjištěny.

### **7.7.5 Vyhodnocení přínosu ÚP k naplnění priorit úz. plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v PÚR nebo v ZÚR Jihočeského kraje**

Řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje reaguje na polohu Jihočeského kraje v rámci České republiky, na návaznosti na území sousedních států Německa a Rakouska, zohledňuje schválenou Politiku územního rozvoje ČR 2008 a respektuje princip udržitelného rozvoje, všech jeho 3 pilířů – příznivého životního prostředí, zdravého hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.

#### **Změna č.1 ÚP Vesce podporuje ZÚR Jihočeského kraje v oblasti priorit pro zajištění příznivého životního prostředí, konkrétně:**

- a) vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“),

#### **Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:**

- návrh cestní sítě v krajině (podpora pestrosti krajinné mozaiky formou navázané liniové zeleně),
- b) minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území

pro zemědělské a lesní hospodaření,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- zábory nejcennějších půd ZPF a PUPFL jsou minimální, v nejnútnejším rozsahu; navržený rozvoj je primárně situován na zemědělsky méně hodnotnou půdu,

- c) zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh cestní sítě v krajině (podpora pestrosti krajinné mozaiky formou navázané liniové zeleně, zlepšení (obnova) průchodnosti území),

- d) vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh cestní sítě v krajině (omezení vodní a půdní eroze),
- návrh plochy zatravnění (podpora retenční schopnosti krajiny),

- e) vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh plochy zatravnění (podpora retenční schopnosti krajiny),

- f) podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh cestní sítě v krajině (omezení vodní a půdní eroze),

- g) podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- zachování plošných a prostorových regulativů ploch individuální rekreace (zamezení intenzifikace využití ploch, ochrana těsně sousedících ploch EVL údolí Lužnice a RBK Roudná – Lužnice nad Soběslaví).

**Změna č.1 ÚP Vesce podporuje ZÚR Jihočeského kraje v oblasti priorit pro zajištění hospodářského rozvoje kraje, konkrétně:**

- a) zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější

rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh cestní sítě v krajině (zlepšení (obnova) průchodnosti krajiny, podpora turistiky a cykloturistiky (návrh stezky pro pěší a cyklisty), zlepšení krajinných podmínek pro relaxaci obyvatel (procházkové okruhy),
- návrh ploch smíšených venkovských obytných (možnost rekreačního využití),
- zachování plošných a prostorových regulativů ploch individuální rekreace (zamezení intenzifikace využití ploch, udržení dosavadní kvality prostředí),
- stabilizace sportovní plochy (vymezením v rámci ZÚ a vytvořením regulativu OV),

b) vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh cestní sítě v krajině (zlepšení dostupnosti zemědělských pozemků a možnosti jejich obhospodařování).

**Změna č.1 ÚP Vesce podporuje ZÚR Jihočeského kraje v oblasti priorit pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, konkrétně:**

a) vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh obytné a smíšených venkovských obytných ploch v místních částech (podpora vhodných rozvojových ploch zohledněním skutečných potřeb území v oblasti saturace bydlení a podnikání),
- návrh ploch smíšených venkovských obytných a smíšené výrobní plochy (podpora možností vzniku nových pracovních míst),

b) při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekonceptní formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh zastavitelných ploch v těsné vazbě na zastavěné území sídel

c) vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- upřesnění kulturní hodnoty území – podmínky zachování základních kompozičních

znaků tradiční lidové architektury na urbanisticky hodnotných plochách,

d) při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví,

Přínos Změny č.1 ÚP Vesce:

- návrh smíšené plochy výroby s odstupem od obytných ploch sídla

#### **Závěr:**

Změna č.1 ÚP Vesce podporuje rozvoj území vytýčený prioritami ZÚR Jihočeského kraje s cílem dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibil. zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.

#### **7.7.6 Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí**

Návrh Změny č.1 ÚP Vesce nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

### **8 Vyhodnocení vlivů na URÚ a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na URÚ spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Stanovisko KÚ Jihočeského kraje, Odb. ŽP, zemědělství a lesnictví, k obsahu návrhu změny č.1 ÚP Vesce, č.j. KUJCK 36707/2022 ze dne 23.3.2002, vyloučilo význ. vliv na předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti kraj. úřadu. Nebylo tedy požadováno posouzení vlivů na ŽP – nevznikl tak požadavek na vyhodnocení vlivů na URÚ.

### **9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch**

#### **9.1 Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení**

Vyhodnocení je prováděno porovnáním celkové potřeby nových bytů a kapacity území pro výstavbu nových bytů.

##### **9.1.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů**

Celková potřeba bytů v obci je vyvolána vždy třemi základními potřebami:

1. vnitřní potřeba nových bytů = potřeba bytů pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z demografického vývoje obce,

2. vnitřní poptávka po nových bytech = poptávka po bytech pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z jejich snahy zvyšovat si vlastní kvalitu bydlení na území obce, kde žijí,

3. vnější poptávka po nových bytech = poptávka po bytech od lidí mimo okruh místních obyvatel s vidinou přistěhování se do obce.

### 9.1.1.1 Vyhodnocení celkové vnitřní potřeby nových bytů

Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených.

To, jak mohou být obyvatelé obce úspěšní při hledání bytu, je taktéž ovlivněno odpadem bytů. Tento odpad bytů se vyhodnocuje v dalším kroku, přičemž pro výslednou celkovou potřebu se hodnota odvozená z demografického vývoje a hodnota odpadu bytů sčítají.

Tab. 1. Vyhodnocení zákl. vnitřní potřeby nových bytů (data k r. 2018):

Počet mladých 10 – 24 let	Počet seniorů 65+ let
47	32
47/2=23,5	32/2=16

Zdroj: ČSÚ

Při prům. obložnosti bytů v obou skupinách je vnitř. potřeba bytů 23,5–16=7,5 bytu ~ 8 bytů.

**Základní vnitřní potřeba bytů : +8 bytů**

Tab. 2. Vyhodnocení odpadu bytů:

	počet bytů celkem	obydlené	neobydlené	Z důvodu rekreace	Z důvodu nezpůsobilosti	jiné
Data SLDB 2021	139	90	49	-	-	-
Data SLDB 2011	127	97	30	16	1	3
Data SLDB 2001	117	82	35	14	?	3

Zdroj: ČSÚ

Mezi léty 2001 a 2011 je patrný úbytek odpadu bytů za současného mírného nárůstu odpadu bytů z důvodu jejich přeměny na rekreační využití. Za poslední období (2011 – 2021) je ale patrný skokový nárůst odpadu o cca 19 bytů, bez uvedení jeho příčiny, lze však předpokládat posilování tendence změny využití na rekreaci. Z dostupných dat nelze usuzovat na dlouhodobý trend. Pro potřeby aktuálního posouzení volíme relevantní hodnotu rozdílu od r. 2001 do současnosti.

**Odpad bytů : +14 bytů**

**Celková vnitřní potřeba nových bytů . . . 8 + 14 = +22 bytů.**

### 9.1.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech je vyvolána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení v případech, kde žijí v kvalitativně jim nevyhovujících bytech. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je struktura bytového fondu daná poměrem bytů v bytových a rodinných domech, druhým je obsazenost bytů.

Vyhodnocení je prováděno ve 2 krocích, a to:

- Porovnání struktury bytového fondu v rámci stejné velikostní skupiny obcí.
- Namodelování trendu snižování obsazenosti bytů do budoucna.

Tab. 3. Porovnání struktury bytového fondu:

2011	počet bytů celkem	Z toho v RD	Podíl osob žijících v RD [%]
Vesce	127	117	92
Obce ČR (200-499 obyv.)	318 425	287 277	90

Zdroj: ČSÚ

Z porovnání struktury byt. fondu v rámci stejné velikostní skupiny obcí vyplývá, že podíl osob žijících v rodinných domech v obci Vesce je nad průměrem obcí dané velikostní kategorie v rámci ČR.

**Vnitřní poptávka po nových bytech plynoucí z nevyhovující struktury byt. fondu : 0 bytů**

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů:

Pro zachycení trendu v obsazenosti bytů v letech 2011 – 2021 jsou využita následující vstup. data:

- a) počet obydlených bytů dle SLDB 2011. . . . . 97
- b) počet obyv. dle průběž. evidence k datu 31. 12. 2011 . . 271
- c) počet dokončených bytů v letech 2011 – 2021. . . . . 8 (pozn.: 2011:4, 2012:1, 2017:1, 2019:2)
- d) počet obyv. dle průběž. evidence k datu 31. 12. 2021 . . 290

Dosavadní vývoj obsazenosti bytů je pak dán vzorcem:

$$\frac{d}{a+c} - \frac{b}{a}$$

$$290/(97+8) - 271/97 = 2,762 - 2,794 = -0,032$$

Obsazenost bytů 2021 : 2,762

Obsazenost bytů 2011 : 2,794

Obsazenost bytů klesla v období 2011 – 2021 o 0,032 osoby/byt. Extrapolace tohoto trendu na dalších 15 let vede k hodnotě obsazenosti 2,714. Pro návrhové období ÚP 15 let potřeba nových bytů vyplývá z podílu počtu obyvatel v r. 2021 (290) a extrapolované hodnoty na konci návrh. období ÚP (2,714) mínus počet bytů v r. 2021 (97+8):

$$290/2,714 - 105 = 106,85 - 105 = -1,85$$

**Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů : +2 byty**

Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech:

Vnitřní poptávka po nových bytech plynoucí z nevyhovující struktury byt. fondu : 0 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů : +2 byty

Součtem výše uvedených hodnot docházíme k potřebě 2 bytů. Nutno však vzít v úvahu, že mezi



roky 2001 a 2021 přibylo v obci 14 neobydlených bytů, což vytváří potenciál k uspokojení nepatrné vnitřní poptávky po nových bytech a je důvodem k její korekci.

**Celková vnitřní poptávka po nových bytech: 0 bytů.**

### 9.1.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Vnější poptávka po bytech je generovaná zájemci o bydlení v dané obci, mimo obyvatele dané obce. Tedy lidmi, kteří mají zájem se v dané obci usadit a bydlet zde na trvalo. Vnější poptávka po bytech je dána primárně atraktivitou dané obce pro bydlení, zejména pak polohovým potenciálem vůči centrům osídlení a pracovním centrům. V případě obce Vesce je tento faktor naplněn sousedstvím a těsnou vazbou na město Soběslav, jež je součástí republikové rozvojové osy OS6.

Míra uspokojení vnější poptávky je plně na zvážení politického vedení obce. V tomto kroku je tak nejprve vyhodnocena výchozí hodnota odvozená z dosavadního vývoje migrace, nicméně v navazujících krocích je možné tuto hodnotu korigovat na základě vyhodnocení urbanistických souvislostí (tzv. urbanistický korektiv). V posledním kroku je pak prostor na zcela autonomní politickou korekci výsledné hodnoty, a to v souvislosti s vyhodnocením celkové potřeby bytů.

#### Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace:

Výpočet vychází z analýzy dosavadního trendu migrace v posledních 15 letech, což je minimální délka období nutná k eliminaci zkreslení momentálními ekonomickými výkyvy způsobenými náhlými krizemi či střídáním střednědobých ekonomických cyklů konjunktury a recese.

Přírůstek stěhováním (2007–2021) . . . 27 obyvatel

Předpokládaná obsazenost bytů . . . . . 2,714

$27/2,714 = 9,95$

**Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: +10 bytů.**

#### Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury:

Obec Vesce není součástí rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje, není tedy nutné provést korekce dosavadního trendu faktorem polohy v rámci sídelní struktury.

#### Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur:

Vyhodnocení se týká stavu a kapacity základních systémů veřejné infrastruktury (mimo veř. prostranství), dle definice v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

##### 1. Dopravní infrastruktura

Obec je sítí komunikací II. a III. třídy adekvátně napojena na své okolí, zejména na město Soběslav, kam přirozeně spádne (komfortní dojezd 3 min), kde jsou dosažitelné i ostatní či nadřazené dopravní sítě (železnice, dálnice D3). Parametry a tech. stav komunikací odpovídají jejich významu a kapacitním nárokům.

V obci je také zastávka místní autobusové linky.

Návrh Změny č.1 ÚP předznamenává rozvoj v oblasti sítě účelových veř. komunikací – krajinných cest a sítě stezek pro pěší a cyklisty, které budou rovněž významné pro interakci s okolním územím.

##### 2. Technická infrastruktura

V obci se připravuje výstavba ČOV, jejíž plocha je zakotvená v ÚP. Ostatní základní systémy tech. infrastruktury jsou úplně a dostatečně kapacitní.

### 3. Občanské vybavení

Obec disponuje základní občanskou vybaveností odpovídající její velikosti a významu.

Vzhledem k výše uvedenému není korekce z důvodu dostupnosti veřejných infrastruktur provedena.

#### Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra:

Vyhodnocení částečně provedeno v předchozím kroku – dopravní napojení.

Správní obvod ORP Soběslav vykazuje nevyrovnanou bilanci pracovních míst (6932 obsazených pracovních míst na 10279 ekonomicky aktivních osob), s převisem pracovních sil nad aktuální nabídkou pracovních příležitostí (bilance pracovních míst -3347). Index pracovištní nasycenosti 0,67 území odpovídá pracovištním obvodům obdobného významu a velikosti. Svou zásadní roli sehrává výborná dopravní dostupnost okolních pracovních center v rozvojové ose, tedy města Tábor, Veselí nad Lužnicí a rozvojová oblast České Budějovice, které absenci pracovních příležitostí značnou měrou saturují. V tomto kontextu je nutno chápat i dostupnost prac. příležitostí pro obec Vesce.

Pracovištní centrum oblasti, město Soběslav, potažmo nadřazená dopravní infrastruktura zpřístupňující vzdálenější pracovní centra, se nachází v komfortní dojezdové vzdálenosti automobilem (3 min), bycikle (10 min) i pěšky (20–30 min).

Dalším faktorem, který je nutno brát v úvahu, je v poslední době se obecně zvyšující podíl pracovních míst umožňující práci z domova (tzv. homeoffice). Je to dáno souběžným rozvojem a zvyšující se dostupností informačních technologií a rostoucím výkonem a kapacitou informačních sítí (internetu). To umožňuje práci z domova (domácí kanceláře) v celé řadě odvětví terciéru (služby) a kvartéru (ekonomika, práce s informacemi). Během pandemických omezení v posledních 3 letech se tento trend ještě akceleroval.

Vzhledem k protichůdným kritériím (horší podmínky pro ekon. uplatnění v místním centru vs. dobrá dopravní dostupnost vzdálenějších center a možnosti práce z domova) není provedena korekce z důvodu dostupnosti pracovního centra.

#### **9.1.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů**

Celková potřeba nových bytů je součtem předchozích vypočtených hodnot:

Počet bytů pro uspokojení vnitřní potřeby . . . +22 bytů

Počet bytů pro uspokojení vnitřní poptávky . . . 0 bytů

Počet bytů pro uspokojení vnější poptávky . . . +10 bytů

**CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ : +32 bytů.**

#### **9.1.2 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů**

V prvním kroku se vyhodnotí absolutní výpočtová kapacita území pro rozvoj bydlení, tedy kapacita odpovídající hypotetickému 100 % využití všech ploch umožňujících dle návrhu územního plánu rozvoj bydlení, a to jak ploch ve stabilizovaném území, tak ploch přestavby a zastavitelných ploch.

Předpoklad 100 % využití ploch určených územním plánem pro rozvoj je však nereálný, územní plán nemůže nikdy předjímat, které plochy vymezené v územním plánu budou nakonec v období, pro něž se územní plán pořizuje, skutečně využité. Následně je proto výchozí absolutní výpočtová kapacita ploch umožňujících rozvoj bydlení strukturovaným postupem snížena dle míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití.

### 9.1.2.1 Kapacita stabilizovaných ploch vymezených v ÚP pro rozvoj bydlení vč. stanovení míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch se skládá z těchto dílčích kapacit počtu bytů (při zohlednění prostorové regulace stanovené v ÚP):

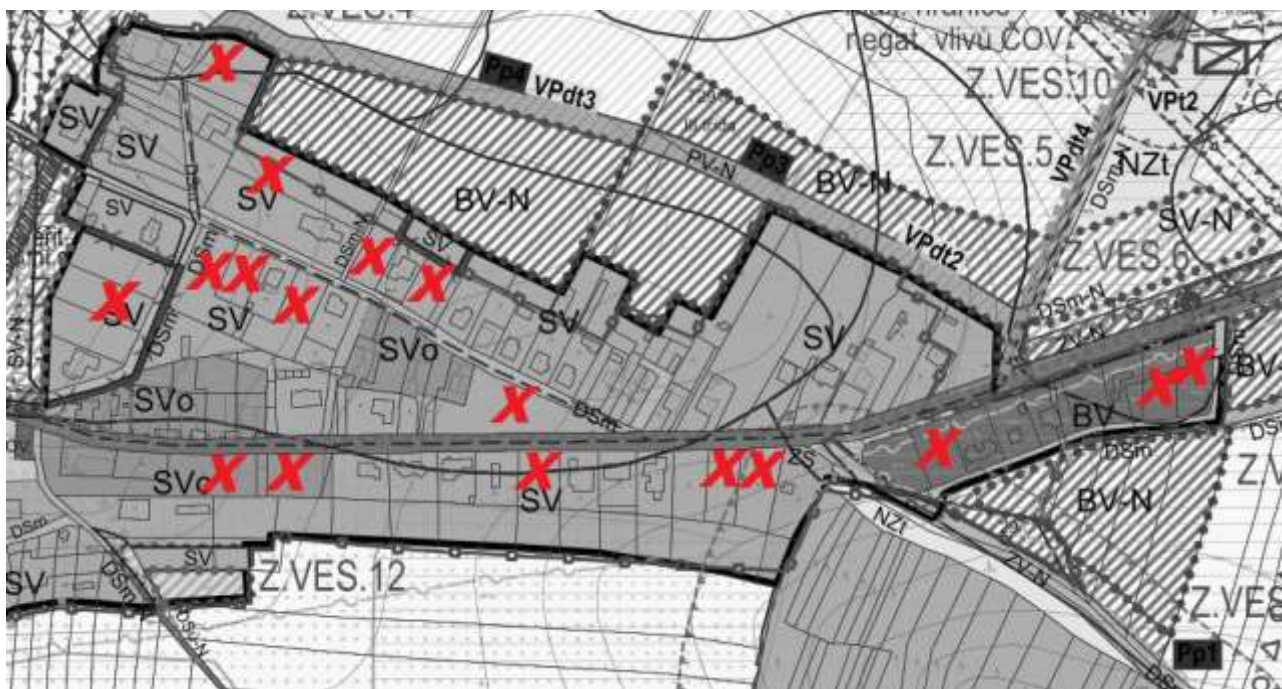
1. nezastavěné proluky ve stávající zástavbě (vymezené jako součást stabilizovaných ploch),
2. zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch.

#### Vyhodnocení proluk:

Potenciální kapacita volných proluk, vhodných z urbanistického hlediska k zástavbě, byla v řešeném území zjištěna pouze v sídle Vesce, v rámci stabilizovaných obytných a smíšených venkovských obytných ploch. V sídlech Čeraz a Mokrá je stávající urbanistická struktura a její rozsah určující pro zachování urbanistických a krajinářských hodnot, proluky v rámci stabilizovaného území těchto sídel proto nebyly posuzovány.

V sídle Vesce bylo identifikováno:

- 12 proluk v plochách smíšených obytných venkovských (SV),
- 3 proluky v plochách bydlení venkovského (BV)
- 2 proluky v plochách smíšených obytných venkovských s ochranným režimem (SVo).



Obr. 1. Proluky ve stabilizovaných plochách – Vesce

V rámci výpočtové kapacity bylo v sídle identifikováno celkem 17 proluk s teoreticky možným doplněním obytné zástavby RD. Většina těchto ploch je dlouhodobě využívána jako sady a zahrady. V návrhovém období je reálné uvažovat o pravděpodobné zástavbě max. cca čtvrtiny z nich, limitem bude dosavadní způsob využití (potřeby, záměry a představy vlastníků), vlastnické vztahy a tempo rozvoje.

Paušálně stanovená pravděpodobnost míry využití proluk: 25%

**Celková kapacita proluk na základě střízlivého kvalifikovaného odhadu: 4 byty.**

## Vyhodnocení zahuštění stávající zástavby:

Zahuštění stávající zástavby se děje výstavbou, kterou jsou prováděny změny stávajících staveb (nástavby, přístavby, rekonstrukce neobydlených prostorů na byt), popř. jsou stávající stavby nahrazeny stavbami s vyšší obytnou kapacitou.

Předběžný údaj je výsledkem vyhodnocení, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby (výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo stávající domy se šikmou střechou bez využitelného podkroví). Na základě zjištěného stavu je pak možné kvalifikovaně odhadnout počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout.

Objektů s potenciálně využitelným podkrovím pro vznik nové bytové jednotky bylo identifikováno:

### v sídle Čeraz:

- 6 na plochách smíšených obytných venkovských s ochranným režimem (SVo),

### v sídle Mokrá:

- 14 na plochách smíšených obytných venkovských s ochranným režimem (SVo),
- 1 na plochách bydlení venkovského (BV),

### v sídle Vesce:

- 22 na plochách smíšených obytných venkovských s ochranným režimem (SVo),
- 2 na plochách smíšených obytných venkovských (SV).

Objektů s možným vznikem další bytové jednotky formou nástavby podlaží na stávající jednopodlažní objekt (nebo jeho část) bylo identifikováno:

### v sídle Vesce:

- 4 na plochách smíšených obytných venkovských (SV),

Objektů s možným vznikem další bytové jednotky formou zahuštění na stávajících již zastavěných st. pozemcích bylo identifikováno:

### v sídle Vesce:

- 1 na ploše smíšené obytné venkovské (SV):

Celkem bylo na území obce Vesce v rámci stanovení výpočtové kapacity identifikováno 50 možností pro vznik nových bytových jednotek formou zahuštění stávající zástavby.

Obecně vzato, možnost adaptace doposud nevyužitého podkroví či nástavby podlaží na stavbu koncipovanou jako jednopodlažní teoreticky existuje u většiny staveb, které maximálních limitů doposud nedosáhly. Nutno si uvědomit, že možnost intenzifikace stávající zástavby je zakotvena právě již v regulativech, nelze však předpokládat, že bude v návrhovém období výrazněji využita. Dosavadní tempo intenzifikace tomu nenasvědčuje. Důvodem je zejména fakt, že tyto vnitřní rezervy nemohou obecně vstupovat do dostupné nabídky rozvojových kapacit z důvodů, které závisí čistě na rozhodnutí vlastníků, jejich potřebách či záměrech, majetkoprávních vztazích, ekon. situaci atd. Využitelnost této rezervy je teoretickým částečným řešením pro uspokojení pouze vnitřní bytové potřeby, avšak s malým potenciálem řešení nechtěného soužití. V řadě případů tak může docházet k situacím, kdy ačkoli prostorové možnosti koexistence vícegeneračního bydlení v rámci

jednoho pozemku jsou dobré, nebude tato možnost mladými rodinami, jež chtějí v obci zůstat, využívána.

V rámci tohoto kvalifikovaného odhadu byly pro podkrovní vestavby typovány pouze takové možnosti, které jsou reálné z pohledu prostorových parametrů stávajících staveb, což je opět většina původních stavení v plochách SVo. Významná část těchto objektů (zejména v sídlech Čeraz a Mokrá) však pozbývá svou obytnou funkci (nezřídka slouží pro rekreaci), tento trend za poslední období výrazně narůstá.

Pokud jde o původně zvažované možnosti zahuštění v zadních částech parcel na sev. okraji sídla Vesce, lze se oprávněně domnívat, že jejich zástavba bude reálně zvažována až na základě možného napojení na dopravní a tech. infrastrukturu a ta bude vybudována teprve v souvislosti se záměrem realizace zastavitelné plochy Z.VES.5.

Z těchto a dalších důvodů je namístě uvažovat v návrhovém období pouze se zlomkem využitelnosti těchto vnitřních rezerv.

Paušálně stanovená pravděpodobnost míry využití zahuštění stávající zástavby pro vznik nových bytů: 10%

**Celk. kapacita formou zahuštění na základě střízlivého kvalifikovaného odhadu: 5 bytů.**

**CELKOVÁ KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH : 9 bytů.**

#### 9.1.2.2 Kapacita rozvojových ploch vymezených v ÚP pro rozvoj bydlení vč. stanovení míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v územním plánu je dána následujícími faktory:

1. plošná výměra,
2. plošná a prostorová regulace stanovená v územním plánu.

Následující vyhodnocení zohledňuje také částečnou či úplnou zástavbu, k níž došlo v mezidobí (v době platnosti ÚP) v plochách Z.VES.14 (1 RD), Z.MOK.1 (1 RD) a Z.ČER.7 (1 RD). Hodnoty vyčerpaných kapacit uvedeny přeškrtnuté u příslušných ploch v tabulce.

U plochy Z.VES.3 (SV-N) došlo k částečné zástavbě (tato část plochy byla již včleněna do zastavěného území obce), na zbývající ploše byla návrhová kapacita aktualizována.

Tab. 4. Výpočtová kapacita ploch bydlení a smíšených obytných ploch v platném ÚP Vesce:

##### Vesce

Kód plochy	Funkční využití	Výpočtová (návrhová) bytová kapacita
Z.VES.3	SV-N	6
Z.VES.4	BV-N	10
Z.VES.5	BV-N	13
Z.VES.6	SV-N	4
Z.VES.7	BV-N	2
Z.VES.12	SV-N	1
Z.VES.13	BV-N	5
Z.VES.14	SV-N	4 0
Z.VES.15	SV-N	3
<b>Celkem</b>		<b>44</b>

##### Čeraz

Kód plochy	Funkční využití	Výpočtová (návrhová) bytová kapacita
Z.ČER.1	BV-N	1
Z.ČER.5	BV-N	1
Z.ČER.6	SV-N	1
Z.ČER.7	SV-N	4 0
<b>Celkem</b>		<b>3</b>

##### Mokrá

Z.MOK.1	BV-N	4 3
Z.MOK.2	BV-N	2
Z.MOK.4	SVo-N	1
<b>Celkem</b>		<b>6</b>

Celková výpočtová kapacita bytů v platném ÚP Vesce: **53 bytů**.

Tab. 5. Výpočtová kapacita ploch bydlení a smíš. obytl. ploch v návrhu Změny č.1 ÚP Vesce:

#### **Čeraz**

Kód plochy	Funkční využití	Výpočtová (návrhová) bytová kapacita
1/Z.ČER.8	SV-N	1
1/Z.ČER.9	BV-N	1
Celkem		<b>2</b>

#### **Mokrá**

1/Z.MOK.5	SV-N	2
Celkem		<b>2</b>

Návrh Změny č.1 ÚP zvyšuje výpočtovou kapacitu o **4 byty** na finálních **57 bytů**. Jedná se o velmi nepatrný nárůst kapacit bydlení.

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro nějž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územím plánu pro rozvoj bydlení.

#### Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce:

Pro stanovení kritéria je obec klasifikována dle dosavadního tempa bytové výstavby, předpokládaných budoucích trendů rozvoje obce a dle pozice obce ve struktuře osídlení.

Za posledních 15 let v obci vzniklo dle statistiky 10 bytů, což odpovídá progresi 34 bytů na 1000 obyvatel. Vesce se tím řadí do kategorie obcí mírně rozvojových (30-60 bytů / 1000 obyvatel / 15 let), kde zájem o výstavbu bytů existuje, není však veliký. Často souvisí se zájmem o výstavbu zejména místních obyvatel a tento trend lze očekávat i do budoucna.

Pro obce mírně rozvojové je nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití rozvojových ploch na hodnotu 50%. Jelikož se ale jedná o hodnotu směrnou a obec sice splňuje kritérium mírného rozvoje, avšak hodnotami na spodní hranici intervalu, je legitimní výchozí hladinu pravděpodobnosti využití snížit na hodnotu **40%**.

#### Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn:

V tomto kroku jsou pro účely stanovení míry pravděpod. využití ploch změn stanoveny následující vlastnosti ploch změn, kt. nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpod. jejich využití:

- a) geometrické vlastnosti plochy,  
zejm. pak velikost plochy, posuzovaná s ohledem na využití, pro kt. je plocha vymezená,
- b) technické vlastnosti plochy,  
kam spadá snadnost nebo naopak komplikovanost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu (tj. zainvestovanost plochy) a dále vliv střetů plochy s limity využití území na využitelnost plochy pro stanovený účel,
- c) ekologické vlastnosti plochy,  
kam spadá příp. přítomnost starých ekol. zátěží vyžadující sanaci či přítomnost původní zástavby, vyžadující demolici jako podm. následného využití plochy pro stanovený účel,

- d) majetkoprávní vlastnosti plochy,  
tedy majetkoprávní rozdrobenost plochy.

Za použití výše popsaných kritérií je možné provést kvantifikaci pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn. Kvantifikace, tedy kvalifikovaný odhad míry pravděpodobnosti skutečného využití plochy změny vyjádřený v procentech [%], se provede ve dvou na sebe návazných krocích:

1. bodové hodnocení každé plochy změny dle vybraných vlastností,
2. stanovení míry pravděpodobnosti využití ploch změn, a to v závislosti na rozvojové atraktivitě obce, na jejímž území jsou plochy změny vymezené.

Tab. 6. Bodové hodnocení rozvojových ploch podle jejich vlastností:

Kód plochy	Funkční využití	Bodový zisk				Celkový bodový zisk
		a)	b)	c)	d)	
Z.VES.3	SV-N	-1	-1	+1	+1	0
Z.VES.4	BV-N	-2	-2	+1	-1	-4
Z.VES.5	BV-N	-2	-2	+1	-1	-4
Z.VES.6	SV-N	-1	-2	+1	+1	-1
Z.VES.7	BV-N	+1	-1	+1	+1	+2
Z.VES.12	SV-N	+1	-2	+1	-1	-1
Z.VES.13	BV-N	-1	+1	+1	+1	+2
Z.VES.15	SV-N	+1	-2	+1	+1	+1
Z.ČER.1	BV-N	+1	-1	+1	+1	+2
Z.ČER.5	BV-N	+1	-1	+1	+1	+2
Z.ČER.6	SV-N	+1	-1	+1	+1	+2
Z.MOK.1	BV-N	-1	-2	+1	-1	-3
Z.MOK.2	BV-N	+1	-2	+1	-1	-1
Z.MOK.4	SVo-N	+1	-1	+1	+1	+2
1/Z.ČER.8	SV-N	+1	-1	+1	+1	+2
1/Z.ČER.9	BV-N	+1	-1	+1	+1	+2
1/Z.MOK.5	SV-N	+1	-2	+1	+1	+1

Následuje seřazení jednotlivých ploch změn podle bodového zisku (součet získaných + a - hodnocení) od nejlepších po nejhorší a stanovení střední hodnoty (mediánu) bodového zisku mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou. Dále je stanovena míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití pro výstavbu, odvozená od rozvojové atraktivity obce. Střední hodnota bodového zisku jednotlivých ploch změn, resp. souborů ploch změn dle jejich vlastností se nastaví na hodnotu v procentech [%] podle rozvojové atraktivity obce, která je v případě obce Vesce nastavena na 40%. Nejvyššímu a nejnižšímu bodovému zisku se pak přidělí hodnota o 30 % vyšší, resp. nižší, než je střední hodnota. Všem plochám změn uvnitř tohoto intervalu se pak přiřadí procentuální míra pravděpodobnosti skutečného využití lineární interpolací mezi střední a nevyšší hodnotou bodového zisku, resp. mezi střední a nejnižší hodnotou bodového zisku.

Tab. 7. Seřazení a stanovení míry pravděpodobnosti skuteč. využití ploch změn, odvozené od rozvojové atraktivity obce (45%) a stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch:

Kód plochy	Funkční využití	Celkový bodový zisk	Míra pravděpodobnosti využití ploch	Výpočtová (návrhová) kapacita ploch	Skutečná (redukováná) kapacita ploch
Z.VES.7	BV-N	+2	75 %	2	2
Z.VES.13	BV-N	+2	75 %	5	4
Z.ČER.1	BV-N	+2	75 %	1	1
Z.ČER.5	BV-N	+2	75 %	1	1
Z.ČER.6	SV-N	+2	75 %	1	1
Z.MOK.4	SVo-N	+2	75 %	1	1
1/Z.ČER.8	SV-N	+2	75 %	1	1
1/Z.ČER.9	BV-N	+2	75 %	1	1
Z.VES.15	SV-N	+1	65 %	3	2
1/Z.MOK.5	SV-N	+1	65 %	2	1
Z.VES.3	SV-N	0	55 %	6	3
Z.VES.6	SV-N	-1	45 %	4	2
Z.VES.12	SV-N	-1	45 %	1	0
Z.MOK.2	BV-N	-1	45 %	2	1
Z.MOK.1	BV-N	-3	25 %	3	1
Z.VES.4	BV-N	-4	15 %	10	2
Z.VES.5	BV-N	-4	15 %	13	2
<b>CELKEM</b>					<b>26</b>

**CELKOVÁ KAPACITA PLOCH ZMĚN : 26 bytů**

### 9.1.2.3 Stanovení skutečné (redukováné) kapacity ploch vymezených v ÚP pro rozvoj bydlení

Výsledná skutečná (redukováná) kapacita území je součtem kapacity stabilizovaného území a kapacity navržených rozvojových ploch (ploch změn).

**VÝSLEDNÁ CELKOVÁ KAPACITA ÚZEMÍ . . . . . 9 + 26 = 35 bytů.**

### 9.1.3 Závěrečná bilance a aplikace politického korektivu

V závěrečném kroku jsou porovnány hodnoty vypočtené v rámci vyhodnocení celkové potřeby nových bytů a vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů, přičemž platí, že vzájemný rozdíl obou porovnávaných hodnot nemá být větší než v řádu jednotek procent.

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ

CELKOVÁ KAPACITA ÚZEMÍ

32

<

35

Rámcový požadavek je splněn, celk. navržená kapacita pro rozvoj bydlení na území obce nepatrně převyšuje celk. potřebu nových bytů, rozdíl hodnot je 3 byty, což odpovídá 9%.

Mírný převis kapacit je z hlediska rozvojových potřeb obce zcela akceptovatelný. Platí zásada, že není vhodné, aby územní plán neumožnil uspokojení ani vnitřní potřeby bytů. Lidé mají právo žít tam, kde se narodili, a vnitřní potřeba bytů směřuje k naplnění právě tohoto principu. U ploch odpovídajících již vnitřní či vnější poptávce je nicméně zcela na politickém rozhodnutí obce, zda bude vymezení těchto ploch akceptovat, popř. zda bude akceptovat nastavenou intenzitu prostorové regulace.



V daném případě by v rámci Změny č.1 ÚP Vesce mohla být politickým korektivem snižována celk. kapacita území až o 3 byty, což je skutečná (redukována) kapacita obytných ploch přidávaných touto změnou v souladu se zadáním Změny. Tím by ale byly popřeny požadavky na tyto plochy, plynoucí z téhož zadání.

## 9.2 Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch smíšených výrobních

Výrobní funkce je v platném územním plánu zastoupena sporadicky, s plošným těžištěm v přestavbové ploše býv. zemědělského areálu v sídle Čeraz – tzv. brownfield. Tato plocha by zcela jistě dokázala kapacitně uspokojit řadu výrobních záměrů, vyžaduje však značnou investici z pohledu sanace stávajících staveb a v neposlední řadě reálný záměr vlastníka na využití plochy. Za současné roztržité majetkové držby, jež může být hlavním důvodem dosavadní stagnace plochy, je však možnost využití nepravděpodobná. Další menší plocha je vymezena v sídle Vesce, je však v rámci stabilizovaného území zcela využita. Pro nové požadavky na výrobní využití jsou tedy obě tyto plochy nedostupné.

Má-li obec v rámci komplexního rozvoje uspokojovat i ekonomické potřeby obyvatelstva, musí územně plánovací činnost vytvářet podmínky pro rozvoj výrobních aktivit a v tomto ohledu reagovat na případné záměry a požadavky z území. Návrh změny č.1 ÚP tedy přidává zastavitelnou plochu 1/Z.VES.16, na základě konkrétního podnětu.

### Závěr:

Obec Vesce má od r. 2018 platný územní plán. Možnosti zahuštění stávající zástavby ve stabilizovaném území jsou, avšak pravděpodobnost jejich reálného využití pro saturaci vnitřní potřeby a poptávky po bydlení je nízká.

Rozhodující kapacity bydlení jsou situovány v centru území – do sídla Vesce, v místních částech Čeraz a Mokrý je rozvoj koncepčně tlumen. V oblasti historických jader sídel jde o plochy ochranných režimů, kde je žádoucí zástavbu dále nezahušťovat z důvodu zachování urbanistických kvalit sídel. Optické plošné rezervy v podobě velkých zahrad a sadů těchto sídel proto nelze považovat za potenciální stavební pozemky, naopak je důležité zachovat jejich nezastavitelnost. Tyto zelené plochy historicky tvoří přirozenou součást staveb, určují kvalitu bydlení (a v poslední době i rekreace, podíl tohoto využití v sídlech narůstá). Proto, pro zajištění rozvoje i těchto menších sídel, je potřeba vycházet vstříc uměřeným požadavkům na zástavbu formou vymezení zastavitelných ploch v okrajových partiích sídel, v souladu s nastavenou urbanistickou koncepcí.

Bydlení je jedním z nejdůležitějších stabilizačních faktorů obyvatelstva. Vzhledem k tomu, že využití stávajícího potenciálu zastavěného území je omezené, bude stabilizace obyvatelstva závislá právě na nové výstavbě bytů, případně i na nabídce občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Návrh Změny č.1 ÚP vychází vstříc rozvojovým záměrům deklarovaným konkrétními vlastníky a obyvateli obce Vesce. Dochází k posílení obytné, smíšené obytné a smíšené výrobní funkce, s pozitivními přínosy v oblasti stabilizace populace a ekon. soběstačnosti území.

## 10 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL je provedeno na výkresu 0.3.

### 10.1 Vyhodnocení záboru ZPF

Tab. níže obsahuje údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně.

Tab. 8. Vyhodnocení záboru ZPF

Poř. číslo	Číslo lokality	Využití plochy	Celk. zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)				Investice do půdy (ha)
				I.	II.	III.	IV.	V.	Zahr.	TTP	Orná	CELK.	

Katastrální území Mokrá u Soběslavi

1	1/1	DSú-N	0,519		0,462	0,057				0,002	0,517	0,519	0,046
2	1/3	DSú-N	0,039			0,039					0,039	0,039	0,034
<b>Celkem plochy účelové veřejné komunikace</b>			<b>0,039</b>										
3	1/2	SV-N	0,155		0,155						0,155	0,155	0,114
<b>Celkem plochy smíšené obytné venkovské</b>			<b>0,155</b>										
<b>Zábor ZPF celkem</b>			<b>0,194</b>		<b>0,155</b>	<b>0,039</b>					<b>0,194</b>	<b>0,194</b>	<b>0,148</b>

Katastrální území Vesce u Soběslavi

4	1/4	DSú-N	0,269			0,253		0,016			0,269	0,269	0,088
5	1/5	DSú-N	0,090			0,090					0,090	0,090	0,090
6	1/8	DSú-N	0,005		0,005						0,005	0,005	
7	1/11	DSú-N	0,320		0,048	0,267		0,005			0,320	0,320	
8	1/12	DSú-N	0,010			0,010					0,010	0,010	
<b>Celkem plochy účelové veřejné komunikace</b>			<b>0,694</b>										
9	1/7	VS-N	0,405		0,102			0,303			0,405	0,405	
<b>Celkem plochy smíšené výrobní</b>			<b>0,405</b>										
<b>Zábor ZPF celkem</b>			<b>1,099</b>		<b>0,155</b>	<b>0,620</b>		<b>0,324</b>			<b>1,099</b>	<b>1,099</b>	<b>0,178</b>

Katastrální území Čeraz

10	1/9	DSm-N	0,045			0,040		0,005			0,045	0,045	0,040
<b>Celkem plochy míst. komunikace</b>			<b>0,045</b>										
7	1/12	DSú-N	0,363			0,338	0,024	0,001			0,363	0,363	
8	1/13	DSú-N	2,164			0,101	1,994	0,069		0,031	2,133	2,164	1,811
<b>Celkem plochy účelové veřejné komunikace</b>			<b>2,527</b>										

10	1/10	SV-N	0,148			0,148			0,148		0,148	0,107
<b>Celkem plochy smíšené obytné venkovské</b>			<b>0,148</b>									
<b>Zábor ZPF celkem</b>			<b>2,720</b>		<b>0,627</b>	<b>2,018</b>	<b>0,075</b>		<b>0,179</b>	<b>2,541</b>	<b>2,720</b>	<b>1,958</b>

Celé území obce

<b>Zábor ZPF</b>	<b>4,013</b>		<b>0,310</b>	<b>1,286</b>	<b>2,018</b>	<b>0,399</b>		<b>0,179</b>	<b>4,013</b>	<b>3,834</b>	<b>2,284</b>
------------------	--------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------

Realizací navržených ploch dojde k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) převážně průměrné až podprůměrné bonity. Z podrobného vyhodnocení vyplývá, že celková plocha předpokládaných záborů ZPF daná návrhem Změny č.1 ÚP Vesce činí 4,013 ha. Z toho se zabírá pouze 0,310 ha půdy ve II. třídě ochrany, kdy půd nejvyšší kvality se zábory netýkají.

Rozhodující plošný podíl navržených ploch je situován do sídla Čeraz. Významnou část těchto ploch tvoří plochy nově navržené cestní sítě, dle požadavku zadání.

Pokud jde o druh zabírané zemědělské půdy dle KN, je zabíráno 4,013 ha orné půdy a 0,179 ha luk a pastvin.

### Investice do půdy

Z návrhu zastavitelných ploch vyplývá možný zásah do melioračních systémů, týkající se 2,284 ha, tedy cca poloviny zabírané plochy. Při vlastní realizaci navržených ploch musí být učiněna taková opatření, aby byla zachována funkčnost ponechávaných navazujících odvodnění.

Tab. 9. Přehled záboru ZPF dle navrhovaného funkč. využití ZP a ploch komunikací:

Navrhovaná funkce ploch s rozdílným způsobem využití	výměra [ha]
SV - pl. smíšená obytná venkovská	0,303
VS - výroba smíšená	0,405
DSm - místní komunikace	0,045
DSú - veř. účelové komunikace	3,260
<b>Celkem</b>	<b>4,013</b>

Celková plocha záborů ZPF pro zastavitelné plochy a komunikace činí 4,013 ha. Z toho je 0,303 ha ve prospěch ploch smíšených obytných venkovských (SV-N), 0,405 ha pro plochu smíšenou výrobní (VS-N). 3,305 ha zabírají plochy pro místní a veř. účelové komunikace (DSm-N, DSú-N).

Ostatní požadavky zadání na vymezení ploch nebo na změnu funkčního využití pozemků se buď týkají zástavby na nezemědělských plochách v rámci zastavěného území (1/Z.ČER.9) nebo jde o plochy zastavitelné, vymezené v platném ÚP Vesce, u kterých již došlo k zastavění a při aktualizaci hranice zastavěného území byly tudíž zcela nebo částečně zahrnuty do zastavěného území. Při aktualizaci ZÚ obce rovněž došlo k připojení částí komunikací k zastavěnému území v případech, kdy došlo k naplnění definice dle § 58 odst.2) SZ v plat. znění („pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území“).

Ve všech těchto případech změny na těchto plochách do vyhodnocení záborů ZPF nevstupují, neboť buďto jde o pozemky nezemědělské, nebo byl jejich zábor již vyhodnocen a odůvodněn v odůvodnění platného ÚP Vesce.

## Podrobné zdůvodnění záboru ZPF

Urbanistická koncepce ÚP vyplynula z požadavků na rozvoj obce, limitů využití území, geografických podmínek (terénní konfigurace) a také z konkrétních rozvojových záměrů obce a požadavků vlastníků dotčených pozemků. Kapacita nově navržených ploch nejenže pokrývá rozvojové potřeby z hlediska demografické prognózy, nýbrž je dimenzována s určitou rezervou pro ponechání větší flexibility při plánování veř. investic a širšího výběru pro stavebníky.

Změna č.1 ÚP Vesce danou koncepcí respektuje a dále rozvíjí. Rozvojové plochy navržené v rámci této Změny vycházejí vstříc požadavkům a záměrům konkrétních vlastníků a obyvatelů obce.

## Zastavitelné plochy

### **Vesce**

Na území sídla Vesce je vymezena zastavitelná plocha smíšená výrobní (VS-N). Konkrétně se jedná o plochu 1/Z.VES.16 – plocha smíšená výrobní, lokalizovaná na severozápadním okraji sídla.

### Potřebnost z hlediska účelu využití a rozsahu ploch

Jde o konkrétní požadavek vlastníka **malého řeznictví** se záměrem rozšíření výroby a její segregace z plochy smíšené obytné, kde se doposud realizuje. **Při tom je nutné z hlediska organizace využití ploch (stávající a navrhované) a dané činnosti (bourání masa) zachovat jejich návaznost (blízkost). Lokalita přiléhající (pouze přes silnici) je za dané situace optimální, neboť tím bude zajištěno, že nebude docházet k nadměrnému zatěžování obytných ploch dopravou související s touto výrobní činností.**

Rozsah plochy 1/Z.VES.16 je v návrhu redukován v porovnání s původním požadavkem vlastníka na zahrnutí celé parcely. **Je tedy zohledněn požadavek §4 zákona o ochraně ZPF, kdy je pro nezemědělský účel vyjímána pouze nejnutnější plocha ZPF.** Výsledkem je zastavitelná plocha uceleného tvaru o rozloze 4048 m<sup>2</sup>, což při zastavitelnosti 70% dává slušný potenciál realizace zamýšleného záměru. Nutno si ovšem uvědomit rovněž povinnost vyplývající z kap. 3.2 textu Změny č.1 ÚP (tj. realizovat obvodový pás clonící izolační zeleně na severní a východní hranici plochy), která znamená pro její využití urč. omezení.

### Zdůvodnění z hlediska umístění ploch

viz také kap. 7.3 Odůvodnění – *Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje*

Plocha vyplňuje částečně doposud nezastavěný prostor ze severu a západu ohraničený stávajícími či navrženými komunikacemi, s navazující protilehlou smíšenou obytnou plochou (západ), v širším kontextu dále plochou hřiště (sever) a zástavbou sídla Vesce (jih, východ). Z hlediska funkčního rozložení se tedy jedná o poměrně příhodnou polohu v sídle, lokalita má dobré podmínky dopravní obslužnosti a napojení na technickou infrastrukturu, zachovává určitý odstup od zastavěného území těžiště sídla a tím eliminuje potenciální negativní vlivy na obytné a smíšené obytné plochy sídla (doprava, zápach apod.). **Z hlediska dodržení hygienických limitů pro stávající intenzivně zastavěné plochy sídla je toto umístění nové rozvojové plochy tedy velmi vhodné.**

Větší mírou jsou zábořem dotčeny plochy v V. třídě (východ), severozápadní cíp plochy (cca ¼ celk. výměry), vklíněný mezi komunikace, podléhá II. třídě ochrany ZPF.

Z hlediska organizace využití ploch (stávající a navrhované) a dané činnosti (bourání masa) zachovat jejich návaznost (blízkost)

Návrh je v souladu s požadavky §4 zákona o ochraně ZPF – s principem eliminace nepravdělných tvarů pozemků a neztěžování obhospodařování zemědělské půdy.

#### Porovnání zvoleného řešení s jiným možným umístěním

Řešení vychází z konkrétních reálných možností uspořádání vlastnických vztahů v území, prověření alternativního umístění plochy nebylo v zadání Změny č.1 ÚP Vesce požadováno.

Z dané situace je však patrné, že jakékoliv jiné umístění plochy v rámci sídla Vesce by nebylo žádoucí, neboť by mělo za následek zvýšení dopravní zátěže pro sídlo a jeho obytné plochy.

#### Závěr:

Umístění plochy je kompromisem mezi požadavky ochrany ZPF a rozvojovými potřebami obce. Přitom je odnímána pouze nejnútnejší plocha pro uskutečnění daného záměru, při respektování požadavků §4 zákona o ochraně ZPF. Plocha je vymezena nezbytně v sousedství stávající provozovny. Alternativní umístění plochy nebylo prověřováno, neboť není reálné majetkoprávně zajistit jinou lokalitu, která by nadto neznamenała pro obec jisté zhoršení životního prostředí.

Pro vymezení plochy naopak mluví socioekonomické důvody – potřeba hospodářského rozvoje (podpora podnikání), současně s posílením vazby obyvatel k místu (rodinná firma s tradicí), s efektem tvorby nových pracovních míst.

Veřejný zájem pro vymezení plochy zde převažuje.

## Čeraz

Na území sídla Čeraz je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV-N). Konkrétně se jedná o plochu 1/Z.ČER.8 – plocha smíšená obytná venkovská, lokalizovaná na jižním okraji sídla.

#### Potřebnost z hlediska účelu využití a rozsahu ploch

Jde o konkrétní záměr vlastníka.

Záměr je v souladu s koncepcí rozvoje sídla, s dominantní funkcí venkovského bydlení. Účelem využití plocha koresponduje s celkovou koncepcí funkčního rozložení v sídle, navazující plochy zastavěného území jsou obytné (východ) nebo smíšené obytné (sever, jih).

Přestože rozsáhlejší koncepční rozvoj bydlení v sídle vzhledem k jeho velikosti a významu nebyl v ÚP Vesce uvažován, záměr potvrzuje atraktivitu sídla pro bydlení. Rozsahem plochy (cca 1483 m<sup>2</sup>), odpovídající parcele 1 RD, vytváří alespoň v této minimální formě podmínky pro udržení obyvatelstva. Návrh smíšené plochy dává navíc možnost generování nových pracovních míst, včetně možnosti vzniku kvalifikovaných pracovních míst. To vytváří podmínky pro udržení a posílení zastoupení vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. Celkově návrh plochy přispívá k posílení pozitivního demografického trendu.

Přestože rozsáhlejší koncepční rozvoj bydlení v sídle vzhledem k jeho velikosti a významu nebyl v ÚP Vesce uvažován, je tento záměr svým rozsahem a umístěním akceptovatelný, neboť odpovídá urbanistickým požadavkům na kvalitu bydlení v sídle a neohrožuje jeho urbanistické a architektonické hodnoty.

#### Zdůvodnění z hlediska umístění ploch

viz také kap. 7.3 Odůvodnění – *Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje*

Plocha doplňuje rozvojovou lokalitu na jižním okraji sídla. Jde o parcelu louky, přimykající se k místní komunikaci vybíhající ze sídla jižním směrem, kde překonává místní vodoteč. Stávající zástavba navazuje na severu, východě i jihu. Přičleněním této parcely k již zastavěným plochám dojde k jeho scelení a zarovnání obalové křivky sídla. Plocha má dobré podmínky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha zabírá půdu průměrné kvality ve III. třídě ochrany ZPF.

#### Porovnání zvoleného řešení s jiným možným umístěním

Řešení vychází z konkrétních reálných možností uspořádání vlastnických vztahů v území, prověření alternativního umístění plochy nebylo v zadání Změny č.1 ÚP Vesce požadováno.

#### Závěr:

Plocha je umístěna logicky s ohledem na stávající urbanistickou strukturu, v dosahu dopravní a technické infrastruktury.

#### **Mokrá**

Na území sídla Mokrá je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV-N).

Konkrétně se jedná o plochu 1/Z.MOK.5 – plocha smíšená obytná venkovská, lokalizovaná na severovýchodním okraji sídla.

#### Potřebnost z hlediska účelu využití a rozsahu ploch

Jde o konkrétní záměr vlastníka.

Záměr je v souladu s koncepcí rozvoje sídla, s dominantní funkcí venkovského bydlení. Účelem využití plocha koresponduje s celkovou koncepcí funkčního rozložení v sídle, navazuje na stávající smíšené obytné venkovské plochy a navržené plochy obytné (severovýchod).

Z původního požadavku na zahrnutí celé parcely do zastavitelných ploch byla plocha úpravou návrhu zhruba o polovinu redukována. Přesto je svým rozsahem cca 2.500 m<sup>2</sup> vhodná pro typické smíšené obytné využití. Velikostí plocha koresponduje s charakterem formování novodobé zástavby severního okraje sídla. Umožní výstavbu 1 – 2 RD, resp. polyfunkčních objektů či souborů, zcela v duchu rozvolněnosti stávající a navazující urbanistické struktury, s možností rozvinutí potenciálu smíšené obytné funkce dle regulativů.

Návrh naplňuje podmínky pro udržení obyvatelstva, zároveň dává možnosti generování nových pracovních míst, včetně těch kvalifikovaných, vytváří podmínky pro udržení a posílení zastoupení vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. Celkově přispívá k udržení a posílení pozitivního demografického trendu.

#### Zdůvodnění z hlediska umístění ploch

viz také kap. 7.3 Odůvodnění – *Zdůvodnění z hlediska umístění plošného rozvoje*

Plochy s půdami nadprůměrné produkční kvality ve II. třídě ochrany ZPF tvoří rozsáhlý prstenec kolem sídla, sahající od severu, přes směr západní až k jihozápadu. Zahrnuje i celou severozápadní část sídla. Právě zde, při komunikaci, v těsné vazbě na zastavěné území sídla je lokalizována navrhovaná plocha smíšená venkovská obytná (SV-N) 1/Z.MOK.5.

Dosažitelnost dopravní a technické infrastruktury je dobrá. Umístění plochy koresponduje s urbanistickou koncepcí sídla, jež je silně podřízena principu zachování jeho nesporných urbanistických a architektonických kvalit. Plochy novodobé zástavby si udržují urč. odstup a nevstupují do zóny tradiční hodnotné venkovské zástavby.

Plocha navazuje na zastavěné území a na částečně již využitou rozvojovou plochu Z.MOK.1 na severním okraji sídla, od které je však prostorově oddělena pruhem nezastavěného území. Dochází tak k naplnění urbanistického principu tvorby rozvolněné struktury zástavby – sídlo se rozšiřuje způsobem, jakým se formovalo již historicky, tedy že kolem jednotlivých usedlostí zůstávaly rozsáhlejší zemědělské plochy polí, luk, pastvin, sadů a zahrad. Jednotlivé usedlosti jsou tedy obklopeny volnými plochami, které však nepozbyly svou zemědělskou funkci a naopak jsou nositelem nezaměnitelného charakteru sídla, jehož obraz v krajině je díky tomu velmi harmonický. Princip připojování nových ploch k již zastavěnému území, s vynecháním volných nezastavěných

prostor nelze tedy chápat jako nahodilé a nehospodárné rozšiřování zastavěného území obce, naopak je tento způsob z urbanistického hlediska v daném případě velmi žádoucí, podporuje urbanistické hodnoty sídla a přispívá k jeho jedinečnosti.

Princip harmonického a přirozeného propojení sídla s krajinou je zohledněn i návrhem rozdělení funkčního využití plochy na využití smíšené obytné venkovské a zeleň soukromou, která je zadefinována v severní části plochy. Nově vznikající zástavba se tedy přimkne blíže ke stávajícímu zastavěnému území a na straně do krajiny vznikne přechodová plocha zeleně. Je tak zaručen efekt nenásilného zapojení nově utvářeného okraje sídla do okolní zemědělské krajiny, opět zcela v duchu tradiční tvorby venkovských sídel.

#### Porovnání zvoleného řešení s jiným možným umístěním

Řešení vychází z konkrétních reálných možností uspořádání vlastnických vztahů v území, prověření alternativního umístění plochy nebylo v zadání Změny č.1 ÚP Vesce požadováno.

#### Závěr zdůvodnění záboru ZPF

V rámci Změny č.1 ÚP Vesce lze navrhované rozvojové plochy rozdělit do 2 podskupin. Jsou to jednak zastavitelné plochy pro funkce SV-N a VS-N, jednak plochy komunikací (DSm-N, DSú-N).

Navržené zastavitelné plochy nejenže nikterak nevybočují z nastavené urbanistické koncepce ÚP, nýbrž ji dále rozvíjejí. Jde o plochy situované na periferii sídel, kde zpravidla navazují na již dříve realizované plochy novodobé zástavby, v souladu s urbanistickým přístupem k formování sídel a s ohledem na jejich urbanistické a architektonické hodnoty reprezentované tradiční zástavbou těchto sídel. Plochy smíšené obytné venkovské uspokojují požadavky na bydlení v menších sídlech – místních částech obce Vesce, tedy v Čerazi a Mokré u Soběslavi, kdy zejména v sídle Čeraz je v ÚP rozvoj co do plošného rozsahu dimenzován doposud značně úsporně.

Návrhem smíšených ploch podporuje Změna č.1 ÚP podmínky pro udržení obyvatelstva a ekonomickou soběstačnost území. Umožní pokrýt prokazatelnou potřebu těchto ploch pro rozvoj hlavních funkcí v území, dává možnosti generování nových pracovních míst, podpoří pozitivní demografický trend a zvýšení ekonomické soběstačnosti území. Plocha smíšená výrobní v sídle Vesce vychází vstříc požadavkům na rozšíření možností výrobních aktivit při zachování kvality bydlení v sídle.

Jelikož se jedná o konkrétní požadavky na využití konkrétních parcel z podnětu soukromých vlastníků, nebyly prověřovány jiné varianty umístění těchto ploch, pouze byla v některých případech redukována jejich velikost či optimalizován jejich tvar v porovnání s původní parcelou. Důvodem je optimální využitelnost navrhované plochy (1/Z.VES.16) **ale i požadavky §4 zákona o ochraně ZPF, požažmo orgánu ochrany přírody (1/Z.MOK.5).**

Návrh zastavitelných ploch smíšených obytných a plochy smíšené výrobní představují menší část záborů ZPF. Logicky dotváří a rozvíjí danou urbanistickou strukturu, jsou umístěny v lokalitách s možností dobré dopravní dostupnosti a napojení na technickou infrastrukturu. Jde současně o vhodné, vůči slunci příznivě orientované (rovinaté, mírně sklonité) partie, jež jsou zpravidla zároveň dobře využitelné i pro zemědělskou produkci. V rámci možností jsou navrženy v lokalitách s průměrnou až podprůměrnou produkční schopností. Výjimkou je plocha 1/Z.MOK.5 na severním okraji sídla Mokrá u Soběslavi (sídlu je ze severní a západní strany kompletně obklopeno zemědělskou půdou ve II. tř. ochrany ZPF), při jejímž vymezení se záborům těchto kvalitních půd nelze vyhnout.

Těžiště co do plochy záborů ZPF pak představuje návrh cestní sítě. Většinou se jedná o trasy původních historických cest v krajině, které propojovaly sídla a zpřístupňovaly zemědělské pozemky jednotlivých vlastníků. Stejnou ambici má i jejich aktuální zakotvení do ÚPD. Plochy účelových komunikací jsou navrženy jako koridory s min. šířkou 6m. Tento šířkový profil umožňuje zároveň s komunikací umístit též pruh doprovodné zeleně. Význam těchto ploch je tedy vedle

hlavního přínosu dopravního též v oblasti ekologické, přírodní, hygienické, krajinné a estetické.

Zástavba je doplňována v duchu snahy o kompaktní tvar a je tak eliminován vznik nepravidelných těžko obhospodařovatelných pozemků. Sledovaná koncepce maximálně zohledňuje organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, kterou naopak významně rozšiřuje, a chrání kvalitní zemědělskou půdu. Při návrhu koncepce uspořádání území byly respektovány požadavky ucelenosti a dobré dostupnosti pozemků zemědělské půdy.

Návrhem ÚP byly dodrženy zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

## 10.2 Vyhodnocení záboru ZPF – nezastavěné území

Plochy zemědělské půdy v krajině ve prospěch ostatních ploch nezastavěného území jsou změnou č.1 ÚP Vesce zabírány pouze pro síť místních (DSm-N) a účelových veřejných komunikací (DSú-N) . Vyhodnocení – viz kap. 10.1 výše, zdůvodnění potřeby vymezení viz kap. 2.2, kap. 6. bod 8. a kap. 7.4.1.2 výše.

## 10.3 Vyhodnocení záboru PUPFL

V rámci návrhu cyklostezky je zabírána jedna plocha lesa 1/L1 o výměře 0,018 ha. Jedná se o část propojení okruhu navržené stezky pro pěší a cyklisty Vesce – Mokrá se sousedním správním územím města Soběslav. Plocha je lokalizována v k. ú. Mokrá u Soběslavi na východní hranici řešeného území, kde úzký pruh lesa pokrývá svah údolí Svákovského potoka.

Plocha je malého rozsahu a umožní propojení stezky pro pěší a cyklisty s významem přesahujícím lokální potřeby území. Jedná se tedy o záměr dopravní infrastruktury z hlediska širších vztahů.

## 11 Rozhodnutí o námitkách vč. jejich odůvodnění

Při veř. projednání Změny č. 1 ÚP Vesce nebyly uplatněny žádné námitky.

## 12 Vypořádání připomínek

Při veř. projednání Změny č. 1 ÚP Vesce nebyly uplatněny žádné připomínky.

## 13 Údaje o počtu listů odůvodnění Změny č.1 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Odůvodnění Změny č.1 Územního plánu Vesce obsahuje 46 strany formátu A4. Grafická část Odůvodnění Změny č.1 Územního plánu Vesce obsahuje 3 výkresy :

0 1	Koordinační výkres	1 : 5 000	3 listy + legenda
0 2	Výkres širších vztahů	1 : 25 000	
0 3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000	3 listy + legend