

ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVITELNÉ PLOCHY SO.9/U MĚSTYS ŠEVĚTÍN



A. Textová část

pořizovatel: Úřad městyse Ševětín
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček
zhotovitel: BKarchitekti s.r.o.
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera
zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha (ČKA 00103),
Ing. Roman Soukup

číslo zakázky: 22-046

datum: květen '24

OBSAH:

a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení	4
a.1. Vymezení řešeného území a širší vztahy	4
a.2. Hlavní cíle řešení.....	5
a.3. Limity využití území v řešeném území	5
b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků	5
b.1. Podmínky pro využití ploch vyplývající z ÚP.....	5
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků navržených v ÚS.....	6
c) Urbanistické řešení	7
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	8
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství.....	9
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury.....	11
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	13
e.1. Parcelace pozemků.....	13
e.2. Maximální podíl zastavěných ploch	14
e.3. Výška zástavby	14
e.4. Umístění staveb	14
e.5. Typ a sklon střech	15
e.7. Oplocení	15
f) Etapizace	15
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	16
h) Postup pořízení územní studie.....	16
i) Vyhodnocení konzultací s dotčenými orgány a uplatněných požadavků veřejnosti .	17
PŘÍLOHA2: Registrační list územní studie	31

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Ševětín
ÚAP ORP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností České Budějovice
ÚPD	územně plánovací dokumentace
PD	projektová dokumentace
ÚS	Územní studie zastavitelné plochy SO.9/U, městys Ševětín
ZPF	zemědělský půdní fond
k.ú.	katastrální území
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů
NP	nadzemní podlaží

a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení

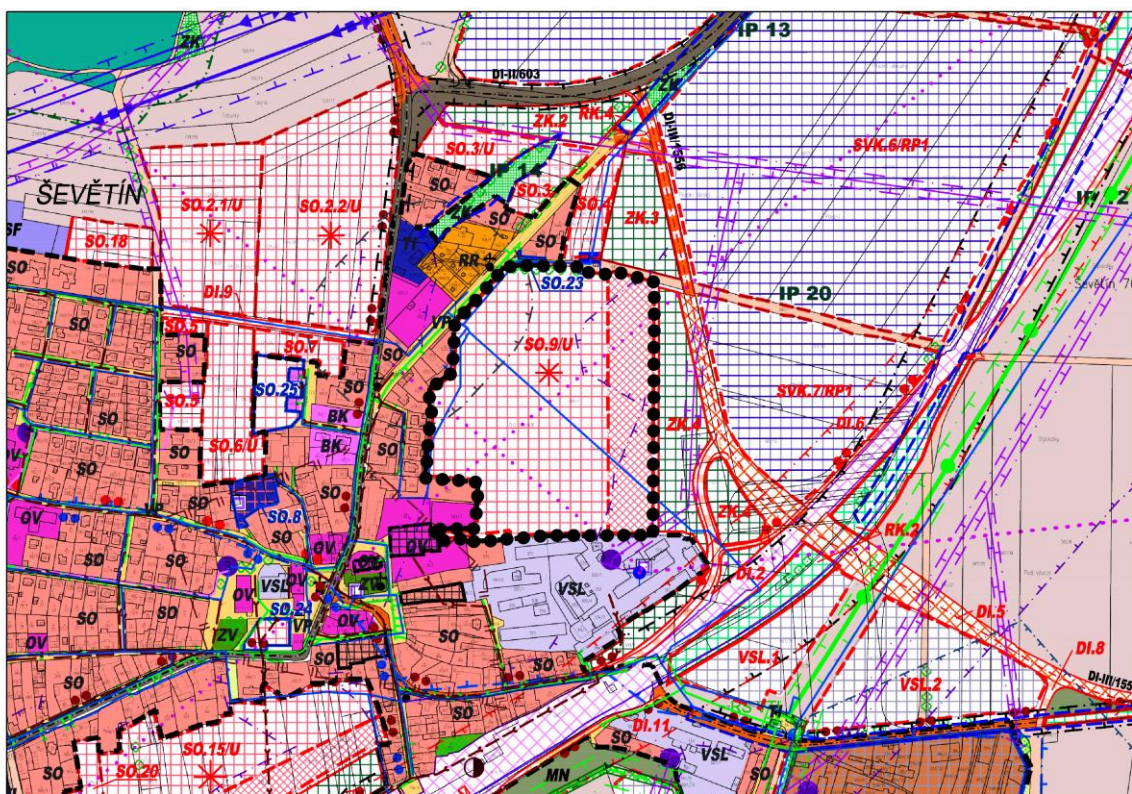
a.1. Vymezení řešeného území a širší vztahy

Řešené území o výměře 8,64 ha se nachází v katastrálním území Ševětín. Je situované necelých 500 m severovýchodně od centra obce Ševětín, v lokalitě s místním názvem Na Ohradě. V centru obce se nachází městský úřad, pošta, obchod, lékárna aj. Dominantou náměstí Šimona Lomnického je raně gotický kostel sv. Mikuláše. Zdravotnické centrum, základní a mateřská škola se nachází západním směrem od centra ve vzdálenosti cca 450 m.

Řešené území je vymezeno v ÚP jako zastavitelná plocha SO.9/U pro smíšené obytné využití a je rozdělena na dvě části dle postupné využitelnosti území. Hranici plochy tvoří na západním okraji stávající zástavba rodinných domů, která lemuje ulici 9. května. Východní hranice není rozpoznatelná přírodními prvky v krajině ani hranicí parcely, je pouze vymezena územním plánem. Jižní okraj řešeného území navazuje na průmyslový areál a severní hranici tvoří účelová komunikace vedoucí k vodárně. Řešené území s návazností na okolní krajinu a městyš Ševětín je zobrazené ve výkresu B.1 Výkres širších vztahů.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce 478-493 m n. m (výškový systém Bpv). Nejvyšší bod se nachází v jihozápadním rohu a nejnižší bod se nachází v severovýchodním rohu řešeného území.

Řešené území se skládá z jednoho pozemku (č. p. 581/1 k. ú. Ševětín) a dle katastru nemovitostí je veden jako orná půda. Pozemek je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Ševětín. Majetkoprávní vztahy řešeného území včetně okolních pozemků jsou zobrazeny ve výkresu B.4 Výkres majetkoprávních vztahů.



Obr. Výřez z koordinačního výkresu územního plánu Ševětín v platném znění

a.2. Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je při respektování platné ÚPD zejména:

- navrhnutí vhodné zástavby pro rodinné bydlení v návaznosti na okolní zástavbu,
- stanovení podmínek způsobu využití ploch v souladu s ÚP,
- stanovení plošné a prostorové regulace území, tj. výšková hladina zástavby, míra zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- prověření a navrhnutí návaznosti návrhu řešení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- respektovat vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní studie bude sloužit jako nezávazný, ale neopomenutelný podklad pro rozhodování stavebního úřadu, ale i dalších orgánů v území.

a.3. Limity využití území v řešeném území

- ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

Celé řešené území:

- ochranné pásmo leteckého koridoru LK TRA78 Soběslav
- ochranné pásmo leteckého pozemního zařízení
- ochranné pásmo radaru České Budějovice
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod
- ochranné pásmo vodního zdroje II.b vnější
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Třeboňská pánev
- zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod

Plocha kříží radioreléový spoj a zasahuje do území vymezeného pro bezpečnost státu, z tohoto důvodu výška staveb ani dalších konstrukcí umístěovaných na střechy v budoucnu realizovaných staveb nesmí přesáhnout výšku 530,72 m.n.m.

Severní cíp řešeného území zasahuje do interakčního prvku IP 20 vymezeného územním plánem. Interakční prvek je vymezen podél účelové komunikace, kde se nachází při severní straně vzrostlé stromy. V jižní části interakčního prvku zasahující do řešeného území se v současné době nenachází vzrostlé stromy.

Při výstavbě navrhovaných místních komunikací a inženýrských sítí je nutné respektovat vedení stávajících inženýrských sítí a je nutné zajistit minimální vzdálenosti křížení a souběhů.

V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních souborů je nutné respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních cest, OP leteckého koridoru a leteckého pozemního zařízení, OP trafostanic VN/NN, OP vedení VN apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.

V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních souborů bude vyžadováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb. Zároveň je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření (navrhovaný ochranný val východně od řešeného území).

b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků

b.1. Podmínky pro využití ploch vyplývající z ÚP

ÚP Ševětín ve znění úplného znění po změnách č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 nabyl účinnosti v září 2022.

ÚP vymezuje v řešené lokalitě pouze jeden způsob využití – plochy smíšené obytné. Zároveň pro zastavitelnou plochu SO.9/U stanovuje podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace:

- pro I. etapu využití území je stanovena podmínka **maximální výšky zástavby pouze 1.NP s možností podsklepení a využití podkroví.**
- ve II. etapě platí stejná výška zástavby a dále, že její využití je možné za předpokladu, že v následné územní studii bude uveden požadavek na individuální hlukové posouzení jednotlivých chráněných objektů před realizací IV. TŽK nebo budou tyto plochy zastavěny až po realizaci uvedené železniční stavby. Tyto podmínky jsou stanoveny s ohledem na výsledky hlukové studie, která je přílohou odůvodnění.
- zastavitelnost u rodinných a rekreačních domů navazujících na volnou krajinu je stanovena na **maximálně 25 %, u rodinných domů uvnitř zastavěného a zastavitelného území maximálně 35 %**, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždění vegetačními tvárnici.
- je potřeba vymezit veřejné prostranství.
- výstavba nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků navržených v ÚS

V rámci řešeného území se zpřesňuje prostorové využití plochy a stanovují se tyto způsoby využití, které jsou v souladu s podmínkami využití dle ÚP:

Plochy rodinného bydlení

Hlavní využití:

- pozemky určené pro trvalé bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- činnosti související s individuálním bydlením, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná občanská vybavenost, chov domácích zvířectva v malém měřítku, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolí bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení technické infrastruktury
- doplňkové stavby (např. bazén, kůlna, pergola, skleník, garáž aj.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití:

- kulturní, církevní a společenská zařízení a odpovídající počet parkovacích a odstavných stání.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, sport, relaxační služby, stravování, obchod
- polyfunkční stavby a zařízení kombinující více typů občanského vybavení
- stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení, jiná opatření nebo činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- činnosti a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují stanovený funkční typ tohoto území a navazujících obytných území

Plochy veřejné zeleně

Hlavní využití:

- veřejná zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz města, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Minimální podíl biologicky aktivních ploch¹ je 70 % z výměry pozemku.

Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpadními vodami, trafostanic, energetických vedení a odpadového hospodářství

Přípustné využití:

- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- výstavba staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území (místo tříděného odpadu)
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné činnosti:

- stavby, zařízení, jiná opatření nebo činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

c) Urbanistické řešení

Urbanistická koncepce v zájmovém území vychází z velikosti, tvaru řešeného území vymezeného územním plánem, konfigurace terénu, stávající dopravní a technické infrastruktury a místních

¹ plochy nezastavěné a nezastavitelné, nezpevněné, zatravněné nebo jinak ozeleněné (keřová výsadba, půdo pokravné rostliny, stromy), se schopností vsaku blížící se 100%

podmínek v lokalitě. Je navržena s ohledem na podmínky prostorového uspořádání území vyplývající z územního plánu obce. ÚS vymezuje pro dosažení jednotného charakteru zástavby stavební čáry a stavební hranice, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavenost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

ÚS navrhuje zástavbu rodinných domů v blízkosti centra městyse. Využitím tohoto území se posílí výstavba ve východní části městyse a dojde tak k posunu těžiště zástavby a centra městyse z okraje více do jeho středu. V řešeném území se územní studií navrhuje celkem 78 rodinných domů, což představuje nárůst obyvatel o 270 obyvatel.

Vzhledem k velikosti území a počtu potenciálních obyvatel je hlavní dopravní napojení řešeno na východní obchvat městyse, který je zároveň rychlou cestou k dálnici D3. Ta má pro Ševětín významnou roli v dostupnosti s krajským městem České Budějovice.

Jeden vstup do území je na severní straně lokality, druhé napojení na východní obchvat se nachází v jihovýchodním rohu řešeného území. Tato dopravní napojení zajistí odklonění potenciální dopravní zátěže od centra obce.

Dopravní přístup do ulice 9. května těsně za severním okrajem obecního hřbitova je uvažován pouze pro složky záchranného integrovaného systému. To zajistí umístění retardérů či výsuvných sloupků. Tato komunikace bude využitelná pouze pro pěší a cyklisty. Rychlý přístup do centra městyse je uvažován pouze pro pěší a je veden jihozápadním směrem kolem místní fary.

V řešeném území je vytvořen dopravní skelet skládající se z páteřní okružné obousměrné komunikace a navazujících slepých komunikací, které jsou uvažovány v režimu obytné zóny. Tyto slepé komunikace jsou zakončeny obratišti.

Jako doplnění dopravní sítě jsou vymezeny koridory pro pěší cesty, které jsou soustředěny do hlavního veřejného prostoru v centru území, kde je navržena i plocha občanského vybavení. Pěší cesty z centrálního prostoru vedou do všech čtyř světových stran. Jižním směrem je uvažováno přímé pěší propojení přes farní zahradu, které zajistí nejkratší přístup na náměstí Šimona Lomnického. Východním směrem vede pěší koridor do volné krajiny. V sousední ploše je v ÚP navržena plocha veřejné zeleně, která v budoucnosti může sloužit jako vycházkové místo pro místní obyvatele. Na této ploše je uvažováno vytvořit umělý násep, který odcloní vizuálně i hlukově rozvojovou plochu od dálnice D3. Severním směrem je zajištěno napojení na ulici 9. května a blízký obecní hřbitov.

V centrální části řešeného území je vymezeno veřejné prostranství parkového charakteru místního významu, které je nezastavitelné, určené k relaxaci, odpočinku a rekreaci zejména pro obyvatele okolní zástavby. V ploše občanského vybavení nacházející se při jižní straně veřejného prostranství se uvažuje budova víceúčelové budovy (např. komunitní centrum).

V jihozápadním rohu řešeného území, který je špatně využitelný, je vymezen stávající způsob využití z ÚP. Jedná se o plochu občanského vybavení. Ta je převzata z územního plánu pro zajištění souladu ÚS a ÚP. Plocha představuje část farní zahrady. Fara včetně zahrady jsou přístupné z Malého náměstí.

Mimo řešené území ÚS je uvažováno s retenční nádrží (R1), kam budou svedeny srážkové vody pomocí dešťové kanalizace. V těsné blízkosti retenční nádrže je doporučeno vysázet původní dřeviny pro vytvoření příjemného prostředí na rozhraní zástavby a volné krajiny. Nádrž tak zároveň bude plnit funkci přírodního biotopu.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí vychází z aktuálních dat Územně analytických podkladů (2020). Zobrazený zákres je orientační, nutno ověřit směrově i výškově výtčením v terénu.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

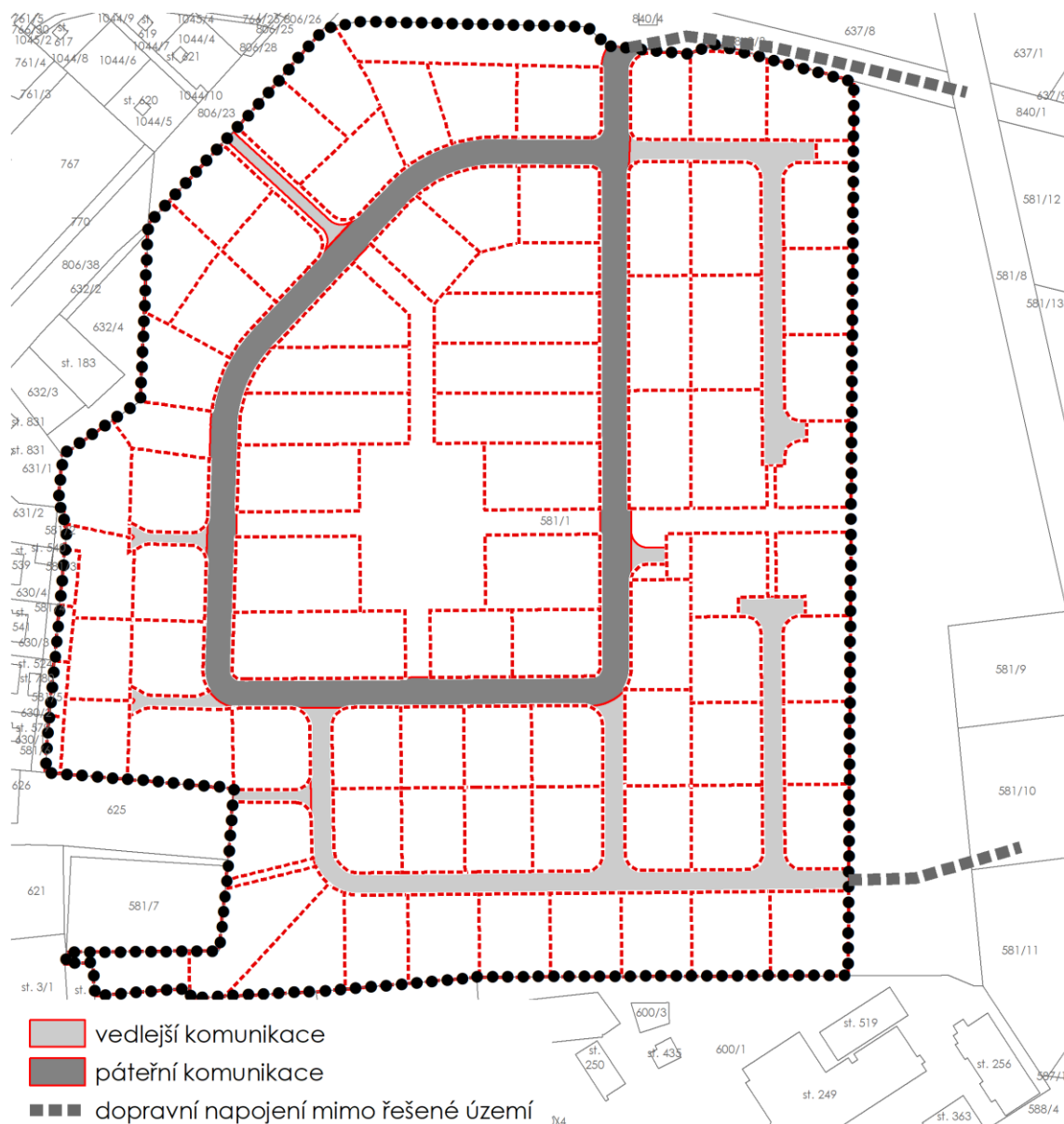
Dopravní koncepce

Vymezení trasy severního dopravního napojení na stávající obchvat městyse mimo řešené území ÚS bude respektovat stávající vzrostlé stromy při severní straně stávající účelové komunikace. V návaznosti na vymezení této místní komunikace mohou být upraveny severní hranice parcel (č. 7, 8, 9) navržené v ÚS.

Páteřní komunikace v území je navržena v šíři 10,5 m. Uvažuje se příčný profil s 2 x 3,0 m jízdní pruh, 1 x 2,00 m chodník, 2 x 0,25 bezpečnostní odstup a 1 x 2,0 zelený pruh, což odpovídá uličnímu profilu typu místní komunikace MO2 10,5/6/30. Uspořádání uličního profilu místních komunikací bude v navazující PD prověřeno a případně zpřesněno. Tato místní komunikace bude projektována jako funkční skupina C (obslužná komunikace, zóna s omezením rychlosti na 30 km/h, osazena zpomalovacími prvky – příčnými prahy, chodníkovými přejezdy, zvýšené křižovatkové plochy apod.).

Navazující místní komunikace na páteřní komunikaci jsou navrženy v šíři 8 m. Budou v navazující PD projektovány jako funkční skupina D1 (obytná zóna osazena zpomalovacími prvky – příčnými zpomalovacími prahy, šikanami z ploch zeleně apod.).

Příjezdové komunikace k parcelám č. 52, 54 a 56, 58 jsou navrženy v šířce 4,5 m.



Obr. Dopravní schéma významnosti navrhovaných komunikací

Projektování místních komunikací v navazující PD bude dodržovat technické podmínky TP 218 a TP 103.

Příčný sklon příjezdové komunikace bude navržen v hodnotě 2.0 % a to buď jako sřechovitý, případně jednostranný.

Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a bude upřesněno v rámci stanovené strany pozemku v navazující PD, stejně tak bude upřesněno uspořádání uličního profilu. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

Odstavení vozidel, doprava v klidu

Pro částečné zajištění potřeb návštěvnických stání je v území navrženo parkoviště s celkovým počtem 16 kolmých parkovacích stání + 1 parkovací stání pro osoby s omezenou pohyblivostí. Parkovací plocha je vymezena v návaznosti na centrální veřejný prostor. V rámci navazující PD budou samostatně řešena odstavná parkovací místa pro objekt občanského vybavení a další návštěvnická stání v uličním profilu. Parkovací stání v uličním profilu je doporučeno realizovat z polopropustných materiálů, které umožňují co největší míru zasakování dešťové vody (např. zatravněné dlažby či dlažby se širokou spárou). Tato parkovací stání budou současně fungovat jako prvky pro zpomalení dopravy v lokalitě.

V rámci vymezení navržených objektů a stavebních pozemků budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou. Územní studii jsou požadována min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Vzhledem k velkému nárůstu potenciálních obyvatel územní studie doporučuje prověřit kapacity parkovacích stání u významných institucí městyse (např. škola, úřady, obchody aj.).

Veřejná prostranství

V centrální části území je vymezen pozemek se způsobem využití plochy veřejné zeleně, který je svým charakterem nezastavitelný a určený pro založení veřejně přístupného místa (s parkovými úpravami) sloužícího k relaxaci, odpočinku a rekreaci zejména pro obyvatele okolní zástavby. Tento prostor má rozměry 45x60 m a vedou k němu čtyři pěší koridory veřejnou zelení o šíři 9 m, v nichž jsou uvažovány pěší cesty. Ty budou řešeny jako šterkové nebo mlatové plochy pro lepší vsakování dešťových vod. Západovýchodní pěší koridor navazuje na plochu veřejné zeleně východně od řešeného území, vymezenou v ÚP. Jižním směrem je navržen pěší prostup kolem fary na náměstí Šimona Lomnického.

Ve veřejném prostoru je umožněna realizace parkových úprav včetně výsadby dřevin, umístění hřiště pro děti či prvky drobné architektury.

Při východní hranici řešeného území se nachází plocha oddělující plánovanou zástavbu a dálnici D3 a silniční obchvat městyse. Tato plocha bude sloužit jako veřejná zeleň, ve které bude zakomponován ochranný protihlukový val vytvořený skřívku ornice při výstavbě řešené lokality.

Propustnost území pro pěší a cyklisty

Celá lokalita je řešena jako prostor bezpečně prostupný pro pěší, a to vymezením uličního profilu umožňujícího umístění komunikací pro pěší. Na páteřní komunikaci je uvažován jednostranný či oboustranný chodník. Ve zbytku území je bezpečný pohyb pro pěší zajištěn zřízením obytných zón se smíšeným provozem.

Rozhledové poměry

Posouzení rozhledových poměrů bude prověřeno v navazující podrobnější projektové dokumentaci (např. dokumentace k územnímu rozhodnutí, dále jen „DÚR“).

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

V blízkosti severní hrany řešeného území se nachází čerpací stanice pitné vody, na kterou se napojí i navrhovaný vodovod.

V řešené lokalitě se nachází vedení veřejného vodovodu, které je pro využití plochy nutné zrušit a přeložit:

- Přes řešenou lokalitu je ve směru severozápad-jihovýchod veden veřejný vodovod neznámého profilu. Tento vodovod bude zrušen v úseku od jeho napojení na vodovod v ulici 9. května až k navrženému jižnímu silničnímu napojení na východní obchvat. V tomto místě se nově vybudovaný vodovod napojí na stávající vedení veřejného vodovodu.
- Využití navržených parcel 1, 2, 20, 22, 24, 53, 54, 56 a 58 je podmíněno přeložením stávajícího vedení vodovodu vedoucím přes uvedené parcely. Stávající objekty na parcelách st. č. 183 a p. č. (630/4, 630/3, 630/2, 630/1)) je navrženo napojit na veřejný vodovod z ulice 9. května.

Nový veřejný vodovod zajišťující pitnou vodu parcelám v řešeném území je zokruhován a napojen na stávající vedení na třech místech. Vedení vodovodu je trasováno v navržených místních komunikacích.

Výpočet potřeby pitné vody:

Počet RD	78	
Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD	3,5	
Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.	150 l/den	
Denní nerovnoměrnost k_d	1,5	
Hodinová nerovnoměrnost	1,8	

$$\text{Počet ekvivalentních obyvatel: } P_o = \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD} \\ = 78 * 3,5 = \mathbf{273}$$

$$\text{Průměrná celková denní potřeba } Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.} \\ = 273 * 150 = \mathbf{40\ 950\ l/den}$$

$$\text{Maximální denní potřeba: } Q_d = Q_p * k_d \\ = 40\ 950 * 1,5 = \mathbf{61\ 425\ l/den}$$

$$\text{Maximální hodinová potřeba: } Q_n = (Q_d/24) * 1,8 \\ = (61\ 425 / 24) * 1,8 = \mathbf{4\ 607\ l/hod}$$

Podrobnější řešení zásobování vodou bude součástí navazující PD.

Zneškodňování odpadních vod

Čistírna odpadních vod je v trvalém provozu od roku 1994 a v roce 2008 - 2009 byla intenzifikovaná. ČOV má projektovanou kapacitu 1725 EO. Technologické zařízení ČOV je poměrně zastaralé a zejména s ohledem na velký rozvoj obce bude nutno zabezpečit jeho obnovu pro zachování stability, a to i s ohledem na budoucí provoz čistírenského zařízení. V současné době kapacita ČOV odpovídá s malou rezervou stávajícímu počtu ekvivalentních obyvatel (1 700 EO), avšak nárůst dalších ekvivalentních obyvatel ČOV nepojme. Je proto nutné zajistit její intenzifikaci. Dle zpracované studie „*Posouzení a intenzifikace ČOV Ševětín*“ je s ohledem na odpadních vody od stávajících obyvatel, obyvatel z řešeného území a výhledových obyvatel dle možného rozvoje obce uvažovat s rozšířením kapacity ČOV na 2600 EO.

Provozovatelem kanalizace i ČOV je Radouňská montážní s.r.o.

Řešené území bude odkanalizováno v první fázi gravitačním systémem do navržené přečerpávací stanice umístěné v severovýchodním rohu (mezi navrženými parcelami 9 a 12). Splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného profilu pod komunikacemi. Tlaková kanalizace je pak vedena těsně za navrženými parcelami podél východní hranice řešeného území, dále uličním profilem, přes navrhovanou parcelu č. 42 (bude věčné břemeno), přes jižní okraj farní zahrady do stávající splaškové kanalizace do ulice Malé náměstí.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody.

V ÚAP ORP České Budějovice je zpracován záměr z PRVKÚK kanalizační stoky vedoucí ulicí 9. května až k Horusickému rybníku. Avšak územní plán tento záměr nepřebírá, z tohoto důvodu ho nepřebírá ani ÚS.

Podrobnější řešení zneškodňování odpadních vod bude součástí navazující PD.

Hospodaření s dešťovými vodami

Pro řešení hospodaření s dešťovými vodami bude v navazující dokumentaci zpracován hydrogeologický průzkum podmínek v lokalitě. Pokud geologie umožní vsakování dešťových vod, tak budou dešťové vody z jednotlivých parcel likvidovány vsakem přímo na parcelách. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy (dlažba s velkými spárami nebo zatravněovací dlaždice).

Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet a do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude zakončena retenční nádrží (R1), vsakovacím průlehem nebo jiným vodohospodářským opatřením. Uvažovaná poloha retenčního opatření se nachází východně od přečerpávací stanice v nejnižším místě řešeného území (v zastavitelné ploše veřejné zeleně ZK.4). Velikost, hloubka a technické provedení včetně hydrogeologického posouzení bude navrženo v navazující projektové dokumentaci. Obec Ševětín nemá vybudovanou dešťovou kanalizaci, do které by bylo možno se napojit novou dešťovou kanalizací z předmětného území.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

V území se nenacházejí rozvody VN ani NN. Při východní hranici lokality je stávající venkovní vedení VN 22kV, jehož ochranným pásmem je dotčena pouze stavební parcela č. 78. Od sloupu el. vedení umístěného při jihovýchodním rohu území bude kabelovým vedením VN přivedena elektrická energie do trafostanice umístěná u parcel č. 41 a 43. Trasa vedení bude vedena uličním profilem a trafostanici lze umístit případně i v jiné poloze v rámci pozemků, které umístění staveb technické infrastruktury připouštějí.

Rozvod el. energie NN napětí bude řešen kabelovým vedením umístěným v uličním profilem v souběhu s ostatním vedením technické infrastruktury. Pro zokruhování el. sítě budou navržena vedení napojena na stávající rozvody. Jeden bod napojení je severně od území v místní komunikaci vedoucí k čerpací stanici pitné vody a druhý bod napojení v ulici 9. května.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie:

*Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*soudobý příkon pro 78 RD bez topení: $78 * 10 * 0,3 = 234 \text{ kW}$
pro topení: $78 * 10 * 0,7 = 546 \text{ kW}$
celkem: $234 + 546 = 780 \text{ kW}$*

Veřejné osvětlení

Stávající veřejné osvětlení je umístěno podél ulice 9. května.

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení. Veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré komunikace, hlavní chodníky a účelové plochy v řešeném území. Osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny v chodnících či zelených pásích podél komunikací. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Zásobování plynem

ÚS nenavrhuje zásobování plynem v předmětné ploše.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

ÚS navrhuje dvě plochy pro shromažďování tříděného komunálního odpadu v návaznosti na centrální část řešené plochy. Jedna je umístěna v blízkosti navrhované plochy technické infrastruktury pro trafostanici. Druhá je umístěna u parkovací plochy P1.

Radioreléové trasy

Řešeným územím procházejí radioreléové trasy společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. a Národní agentury pro komunikační a informační technologie, s.p..

Slaboproudé rozvody

Řešeným územím prochází podzemní vedení elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.

Využití navržených parcel 1, 2, 20, 22, 24, 52, 53, 54, 55, 56, 57 a 58 je podmíněno přeložením stávajícího vedení komunikačního vedení vedoucím přes uvedené parcely. Částečně zasažené navržené parcely jsou i č. 23, 59, 60, 61, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 a 78 a plochu veřejné zeleně na severním okraji plochy, které by bylo možné bez přeložení vedení využít. Nicméně ÚS navrhuje zrušit tato stávající vedení v rozsahu všech zmíněných parcel. Stávající zástavbu dotčenou zrušením zmíněných vedení je navrženo obsloužit novým vedením z ulice Na Ohradě.

Nové rozvody v rámci lokality budou vedeny v navržených místních komunikacích a napojeny na stávající vedení. Stávajícím objektům napojených na rušené vedení je nutné zajistit nové připojení na stávající rozvody. Toto napojení je uvažováno ulicí Na Ohradě.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Pro dosažení jednotného charakteru zástavby se vymezují stavební čáry, stavební hranice, stanovuje maximální podlažnost a výška zástavby, sklon a typ střechy, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou uvedeny v grafické části ve výkresu B.2. Hlavní výkres.

e.1. Parcelace pozemků

Řešené území zahrnuje dle KN pouze jeden pozemek, který je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Ševětín. ÚS vytváří nové hranice pro stavební parcely, dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství. Navržené hranice pozemků jsou doporučující, v rámci navazující PD je možné v odůvodněných případech hranice parcel upravit, je však nutné zachovat principy navržené dopravní infrastruktury. Velikost pozemku se pohybuje v rozmezí 644 m² – 1 212 m².

ÚS za západním okrají řešeného území vymezuje čtyři drobné pozemky, které budou rozšiřovat stávající zahrady přilehlých rodinných domů. Tyto pozemky jsou označeny x1-x4.

e.2. Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními stavbami včetně zpevněných ploch k celkové výměře příslušného stavebnímu pozemku. Do zastavěných ploch se započítávají hlavní i doplňkové stavby, veškeré zpevněné plochy, parkoviště, příjezdové komunikace. Vedlejšími stavbami se rozumí např. garáže, zahradní chatky či altánky, opěrné zdi, kůlny, dílny, studny, přístavky, přístřešky, skleníky, oplocení nebo jiné nebytové prostory. Naopak dle ÚP do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržované vegetačními tvánicemi.

Územní studie respektuje stanovenou zastavitelnost z ÚP, která je stanovena u rodinných domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25 % (parcely č. 9, 12, 15, 16, 19, 42, 45, 48, 51 a 78). U rodinných domů uvnitř zastavěného a zastavitelného území maximálně 35 %.

Podíl zastavěných ploch ve způsobu využití občanské vybavení je stanoven na max 75 %.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

e.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí „I“).

V navržené zástavbě je povoleno max. 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.

Obytné podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,3 m, přičemž touto výškou je myšlena výška od horní hrany stropu, po horní hranu věnce. Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška hřebene budovy je označena písmenem **V** a stanovuje se v metrech. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni/atice.

Maximální výška hřebene rodinných domů (u rovných střech = výška atiky) je stanovena na 8 m.

Výšková hladina občanského vybavení je nízkopodlažní (max 2 NP) s možností podsklepení a obytného podkroví a s možností překročení této hladiny architektonickou dominantou.

e.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat stavební hranice navrhovaných stavebních pozemků, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat stanovenou stavební čáru (pokud je stanovena), která definuje odstup průčelí objektu od veřejného prostranství.

Stavební čára

- rozhraní vymezující zastavění na pozemcích směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru
- udává povinnou polohu průčelí hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je překročitelná i podkročitelná v rozsahu max. 40 % plochy průčelí, a to max. o 2,0 m oběma směry
- min. 60 % plochy průčelí musí přesně respektovat stanovenou stavební čáru; přičemž překročena směrem ke komunikaci smí být stavební čára pouze vstupy do objektu (zádveří, verandy, pergoly, terasy, balkony).
- je stanovena na 5,00 m kolmo od vstupní parcelní hranice sousedící s veřejným prostranstvím (uličním prostorem).

Stavební hranice

- udává povinnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy
- při hranici pozemku sousedícího se zelení či volnou krajinou je stanovena na 2 m, při hranici sousedící s přístupovou komunikací je stanovena na 5 m, při hranici pozemku sousedící s druhým stavebním pozemkem je stanovena na 3,5 m, pokud není stanoveno jinak

e.5. Typ a sklon střech

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- sklon střechy 0° - 40°

e.7. Oplocení

Oplocení pozemku do veřejného prostoru bude řešeno tradičními poloprůhlednými materiály. Maximální výška oplocení bude 1,5 m včetně podezdívky. Preferovanými materiály podezdívky jsou kámen, omítané či neomítané zdivo. Pro plotové výplně jsou doporučeny materiály dřevo, věrné imitace dřeva a kov.

Oplocení směrem do veřejného uličního prostoru nebude řešeno neprůhledným oplocením, např. betonovými deskami, panely či zdíci a plotovými tvárnici (tvárnice je možné použít pouze pro podezdívku).

Oplocení u společných hranic stavebních parcel nepodléhá specifikaci, i tam je však doporučena maximální výška 1,5 m a použití poloprůhledných variant řešení plotu.

f) Etapizace

ÚS přebírá stanovenou postupnou využitelnost území z ÚP, který vymezuje dvě etapy. Etapa I. je přimknutá ke stávající zástavbě (západní část) a etapa II. sousedí s plochou krajinné zeleně ZK.4.

Výstavba v obou etapách nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů.

Pro plochu v etapě II. platí, že její využití je možné po zpracování individuálního hlukového posouzení jednotlivých chráněných objektů před realizací IV. TŽK nebo bude tato plocha zastavěna až po realizaci uvedené železniční stavby. Tato podmínka platí pro stavební parcely č. 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 77, 78 včetně navazující dopravní infrastruktury, která je obsluhuje. Výjimku tvoří jižní dopravní napojení na stávající místní komunikaci (východní obchvat Ševětína). Tyto podmínky jsou stanoveny s ohledem na výsledky hlukové studie, která je přílohou odůvodnění ÚP.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní studie vychází z územního plánu, který vymezuje zastavitelnou plochu SO.9/U. Ta přímo navazuje na zastavěné území a umožní rovnoměrný rozvoj obce kolem centra obce. Území má jednoho vlastníka a stává se tak snáze realizovatelným.

Urbanistická koncepce respektuje stanovený způsob využití (plochy smíšené obytné), které je určené především pro nízkopodlažní zástavbu. Urbanistická koncepce vychází ze stávajících místních podmínek, stávající dopravní a technické infrastruktury a širších vztahů a možností v blízkém okolí.

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení v blízkosti centra městysu. Byl brán zřetel na bezproblémové dopravní napojení a nezatížení centra městysu dopravní intenzitou. Zároveň byla snaha o pohodlné zpřístupnění centra obce pro chodce a obecně pěší prostupnost v řešeném území a do okolí. Vzniklé navýšení dopravní intenzity ÚS vhodně odklání mimo centrum městysu a zároveň chrání budoucí obyvatele od hluku sběrné komunikace a částečně i od silnice I/3 navrženým protihlukovým valem.

Technická infrastruktura je navržena v uličních profilech, aby byla zajištěna její bezproblémová realizace, následná údržba a minimalizovaly se případná věcná břemena na navržených stavebních parcelách. Zároveň je technická infrastruktura navržena tak, aby splňovala veškeré požadavky pro moderní bydlení s respektem k životnímu prostředí.

Územní studie jako poklad pro rozhodování o změnách v území vede k vytvoření nové zástavby s jednotným charakterem, který přispívá k lepšímu prostředí pro život budoucích obyvatel. Lokalita se nachází ve velmi atraktivní poloze vůči centru městysu, ale i s ohledem na blízkost sjezdu na dálnici D3 a dojezdové vzdálenosti do krajského města České Budějovice.

h) Postup pořízení územní studie


Pořízení územní studie bylo vyvoláno žádostí majitele dotčených pozemků, resp. její majoritní části, kterým je Římskokatolická farnost Ševětín, Malé náměstí 8, 37363 Ševětín, která je vlastníkem pozemku parc. č. 581/1 v k.ú. Ševětín. Následně, pořizovatel, Úřad městyse Ševětín, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností dle ust. § 24 stavebního zákona uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem, vypracoval dne 2.2.2024 zadání této územní studie dle ust. § 30 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, protože dle ust. § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, platí do 30.6.2024 tzv. přechodné období, kdy se ve věcech územního plánování, vč. pořízení územní studie, postupuje podle dosavadní právní úpravy), které bylo následně předáno projektantovi této územní studie. Návrh územní studie byl předán pořizovateli dne 8.2.2024. Následně, dne 9.2.2024, pořizovatel zahájil veřejné projednání návrhu této územní studie, byť to stavební zákon přímo nevyžaduje. Dne 9.2.2024 byla na úřední desku Městyse Ševětín vyvěšena veřejná vyhláška, která doručila obyvatelům Ševětína a všem dalším subjektům dokumentaci návrhu územní studie a dále stanovila, že i přes určitou jednoduchost návrhu územní studie, kdy se jedná o návrh parcelace plochy smíšené obytné dle územního plánu na jednotlivé stavební pozemky pro rodinné domy a jeden objekt občanského vybavení, spolu s návrhem základního technické vybavenosti v této ploše, pořizovatel bude organizovat veřejné projednání spojené s odborným výkladem zodpovědného projektanta územní studie a to v úterý 27.2.2024 od 18:00 v zasedací místnosti úřadu Městyse Ševětín, a dále stanovila lhůtu pro vyjádření a požadavky veřejnosti a dotčených vlastníků do 1 týdne od veřejného projednání, tedy do 5.3.2024 včetně. Dotčené orgány a Krajský úřad Jihočeského kraje, dále pak sousední obce a oprávněné investory, protože tato studie do větší podrobnosti rozpracování platný územní plán Ševětína, pořizovatel volil okruh obeslaných individuálně, jako by šlo o proces pořízení změny územního plánu, pořizovatel obeslal individuálně do datových schránek písemností „Rozeslání návrhu územní studie zastavitelné plochy SO.9/U Městys Ševětín“, kdy přílohou této písemnosti byla vlastní dokumentace návrhu územní studie a ve sdělení bylo rovněž konstatováno, kromě místa a data veřejného projednání, že protože stavební ani jiný zákon nestanovuje lhůtu pro toto Vaše vyjádření, považujeme za přiměřenou lhůtu do 1

týdne od veřejného projednání, tedy do 5.3.2024 včetně. Dne 27.2.2024 ve večerních hodinách tak, aby mohli přijít občané i po práci, tedy od 18:00, proběhla v zasedací místnosti úřadu Městysse Ševětín veřejná diskuse a představení návrhu územní studie „SO.9-U Ševětín“ včetně odborného výkladu zodpovědného projektanta této územní studie Ing. arch. Jiřího Brůhy ze společnosti Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. (nyní BK architekti s.r.o.). Z tohoto jednání pořizovatel sepsal písemný zápis, který je součástí dokladové části pořízení této územní studie. Během stanovené lhůty bylo uplatněno celkem 11 stanovisek nebo výsledků konzultací s dotčenými orgány nebo požadavků občanů a oprávněných investorů (1. Ministerstvo vnitra, 2. Ing. Miroslav Hořejší, 3. Kateřina Hieke a Erik Hieke, 4. Mgr. Lenka Vlachová, 5. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, 6. Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, 7. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, 8. Krajský úřad – Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, 9. Správa železnic, státní organizace, 10. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského a 11. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích) které byly dne 30.4.2024 vypořádány zástupcem pořizovatele a starostkou Městysse Ševětín. Následně pořizovatel vydal pokyn pořizovatele vůči projektantovi s požadavkem na vypracování finální podoby dokumentace této územní studie, která bude v průběhu května představena na jednání zastupitelského sboru Městysse Ševětín. Zastupitelstvo obce Ševětín ad I. bere na vědomí obsah územní studie SO.9/U Ševětín dle představené prezentace zodpovědného projektanta územní studie Ing. arch. Jiřího Brůhy, ad II. souhlasí s obsahem územní studie SO.9/U Ševětín, ad III. ukládá starostce městysse, prostřednictvím pořizovatele, zajistit zápis této územní studie do centrální evidence územně plánovacích činností. Následně bude tato územní studie po projednání v zastupitelstvu pořizovatelem zapsána do centrální evidence územně plánovacích činností vedené Ústavem územního rozvoje v Brně.

i) Vyhodnocení konzultací s dotčenými orgány a uplatněných požadavků veřejnosti

Pořizovatel dne 9.2.2024 vyvěsil na úřední desku Městysse Ševětín a rozeslal do datových schránek dotčených orgánů, oprávněných investorů, sousedních obcí a krajského úřadu návrh územní studie s žádostí o uplatnění stanovisek, výsledku konzultací a připomínek či požadavků k doručovanému návrhu územní studie. V reakci na to byly uplatněny dále vyhodnocená stanoviska, připomínky, požadavky a výsledky konzultací, kdy věcný obsah dané písemnosti je v levém sloupci tabulky pod textem a návrh na vypořádání ze strany pořizovatele a pokyny pro úpravu dokumentace územní studie jsou v sloupci pravém.

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘADÁNÍ Pokyn pro úpravu návrhu změny
01 / MV / MV-35951-3/OSM-2024 / 6.3.2024 Ministerstvo vnitra ČR (dále jen „MV ČR“) je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023. Z hlediska zájmů MV ČR a sledovaných jevů č. 82a a č. 112a Vám sdělujeme, že předmětná plocha kříží RRL spoj MV ČR a současně zasahuje do území vymezeného pro bezpečnost státu dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023. Vzhledem k výše uvedenému je třeba stanovit podmínku maximální výšky novostaveb 530,72 m.n.m., která se vztahuje i na stavební mechanismy. Zároveň Vám sdělujeme, že případný kontakt s podzemními sítěmi Policie ČR je třeba projednat s místně příslušným odborem informačních a komunikačních technologií (OIKT) Policie ČR. Odůvodnění: Vymezené území pro zajištění bezpečnosti státu bylo vymezeno rozhodnutím	RESPEKTOVAT Výšková hladina stanovená územní studií je nižší než uváděná kóta 530,72 m.n.m., nicméně do výrokové části územní studie, že výška staveb ani dalších konstrukcí umístovaných na střechy v budoucnu realizovaných staven nesmí přesáhnout výšku 530,72 m.n.m. Pořizovatel vyhodnotil požadavek Ministerstva vnitra jako adekvátní, vzhledem k tomu, že stanovená výška přesáhne plánovanou výškovou hladinu objektů navrhovaných územní studií, požadavek byl plně akceptován. Dle textové části územní studie se „Řešené území se nachází v nadmořské výšce 478-493 m n. m (výškový systém Balt po vyrovnání). Nejvyšší bod se nachází v jihozápadním rohu a nejnižší bod se nachází v severovýchodním rohu řešeného území. Do stanovené kóty 530 m.n.m. tedy zbývá i v nejvyšším bodě min. 37 m, což je podstatně výše, než předpokládá stanovená výšková regulace dle nadřazeného územního plánu Ševětín, která je pro I. etapu využití území

<p>MV ČR č.j.: WN-57157-2/OS M-2011 ze dne 18. 5. 2011 a je obsahem datové báze územně analytických podkladů. Stanovisko je vydávané za organizační složku MV ČR, IČO: 00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p>	<p>stanovena na maximální výšku zástavby pouze 1.NP s možností podsklepení a využití podkroví.</p>
<p>02 / Ing. Miroslav Hořejší / 1.3.2024 V návaznosti na zveřejněnou Územní studii SO.9/U Městyse Ševětín žádám o níže popsanou změnu. Plánovaná zástavba stanovená Územní studií SO.9/U Městyse Ševětín přímo sousedí s mým pozemkem parc. číslo 625, který je vedený na LV 130 v k.ú. Ševětín. Žádám o přímé dopravní napojení zde uvedené parcely na plánovanou zástavbu dle Územní studie SO.9/U Městyse Ševětín. Děkuji za kladné vyřízení žádosti.</p>	<p>VYHOVĚT Bude zachováno stávající řešení územní studie, které zajišťuje již nyní dopravní napojení zmíněného pozemku parc. č. 625 v k.ú. Ševětín na jihozápadním okraji řešeného území předmětné územní studie.</p>
<p>03 / Kateřina Hieke, Erik Hieke / 0273/2024 / 5.3.2024 Připomínky ke studii k výstavbě na Farských loukách: Do ulice 9. května umístit retardéry a do průchodu mezi touto ulicí a novou výstavbou pevnou zábranu, aby byla využitelná pouze pro pěší a cyklisty. Současnou výstavbu oddělit od nově vzniklé zeleným pásem. Během výstavby v těchto místech zřídit protiprašnou stěnu. Při výstavbě dodržovat noční klid a svátky. Zvážit navýšení parkovacích míst na plánované ploše výstavby a rozmístit je v ploše a necentralizovat je do jednoho parkoviště. Vyčlenit plochy, kam se bude odhrnovat v zimě sníh. Navýšit plochy kontejnerových míst na tříděný odpad. Využít retenční nádrže na vodu, jako přirozeného biotopu. Zvážit do budoucna možnost obnovení cesty k dráze (dnes za rostlá mez) k využití pro pěší vycházkový okruh. Zvážit nárůst dopravy v obci. Rozšíření parkovacích míst v centru obce, u školy a školky. Nový obyvatelé budou mít potřebu vozit děti ke školním budovám, obchodům a úřadům.</p>	<p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Pokud jde o umístění retardérů do ul. 9. května, může to územní studie doporučit, ale jako sice nezávazný, ale neopominutelný podklad toto nemůže zajistit. Totéž platí pro doporučení pevné zábrany zabraňující průjezdu vozidel. Požadavek na protiprachovou stěnu zřízenou během výstavby může být doplněn do textové části územní studie, ale bude předmětem až závazných podmínek navazujícího stavebního povolení nebo jeho ekvivalentu. Stejně jako dodržování nočního klidu a svátku během výstavby, to je věcí až navazujícího stavebního řízení vedoucího k povolení jednotlivých staveb. Obnovení cesty k dráze již zasahuje mimo řešené území této územní studie, lze pouze doporučit v textové části a případně promítnout do výkresu širších vztahů. Také rozšíření parkovacích míst v centru obce je mimo řešené území této územní studie a může být pouze doporučeno v rámci textové části dané územní studie, kam to bude na základě tohoto pokynu promítnuto.</p>
<p>04 / Mgr. Lenka Vlachová / 5.3.2024 Vážení, v souladu s veřejnou vyhláškou uplatňuji své požadavky k návrhu územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“. 1) Ve výkresu B.1. jsou zakresleny trasy k vybraným místům v obci. Mezi nimi je zakreslena také trasa ulic 9. května směrem na SZ a dále na sjezd na dálnici D3. Nicméně ulice 9. května je v tomto směru slepá a dle vyjádření Městyse Ševětín (během veřejného projednání dne 27. 2. 2024) zůstane ulice směrem od hřbitova slepá i nadále. Zakreslená trasa tedy neodráží skutečnost, že ulice 9. května končí betonovým zátarasem, za kterým není sjízdná ani pro cyklisty, ani pro motorová vozidla. Se zvýšenou opatrností je za zátarasem zdolatelná pro pěší, nicméně nejedná se o udržovanou a bezpečnou trasu, která by mohla být v odborné projektové dokumentaci označována za trasu k vybraným</p>	<p>VYHOVĚT Bude upraveno dle zmíněného požadavku. Pořizovatel zde plně akceptuje požadavek a je nutné upravit výkres širších vztahů dle skutečných dopravních vztahů a vazeb v daném prostoru.</p> 

místům v obci a nabízena obyvatelům k užívání. Územní studie tím uvádí obyvatele v omyl. Navrhují trasu z územní studie odstranit, resp. vést ji tak, aby odrážela reálný stav a skutečnou návaznost na sjezd na dálnici D3.

2) Ve výkresech B.2. a B.3. je na severní hranici řešeného území navržen pás veřejné zeleně (šíře cca 13 metrů), který odděluje řešené území od účelové komunikace vedoucí k vodárně. V textové části územní studie (str. 6) je uvedeno, že veřejná zeleň je zřizována za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu. Z těchto důvodů navrhují umístit pás veřejné zeleně také podél západní hranice řešeného území, která přímo navazuje na stávající zahrady rodinných domů. Tím dojde k vizuálnímu i funkčnímu oddělení stávající a nově vzniklé zástavby rodinných domů a zahrad.

3) Navrhované plochy pro parkování osobních automobilů (ve výkresech B.2. a B.3. označené jako P1) umístěné na západní hranici řešeného území, v němž je navrženo 78 parcel pro rodinné domy (tj. nárůst o cca 150 osobních automobilů v této oblasti), považují za nedostatečné, a to i přesto, že se v územní studii mluví o tom, že by každý pozemek měl mít 2 odstavňá parkovací stání. Vzhledem k tomu, že se Ševětín dlouhodobě potýká s nedostatkem parkovacích míst a nemožností zajistit adekvátní parkovací stání stávajícím obyvatelům, navrhují do řešeného území umístit další plochy pro parkování osobních automobilů a rozšířit tak parkovací plochy o minimálně dalších 20 parkovacích míst. Předejde se tím situacím, kdy před parcelou (na níž jsou sice zřízena 2 odstavňá stání) parkují vozidla na chodníku či podél komunikace a omezují tak průjezd ostatním – nejen osobním vozidlům, ale i složkám záchranného systému, vozidlům údržby či svozu komunálního odpadu apod.

4) Co se týče samotného počtu navrhovaných parkovacích stání, je v územní studii rozpor mezi výkresem B.2., resp. B.3., kde je zakresleno 16 parkovacích stání a 1 parkovací stání pro ZTP či ZTP/P, a textovou částí (str. 9), kde se mluví o 14 parkovacích stáních a 1 parkovacím stání pro osoby s omezenou pohyblivostí. Počty parkovacích stání navrhují ujasnit a uvést do souladu.

5) Ve výkresech B.1. až B.4. není zakresleno napojení navržené dopravní infrastruktury (komunikace) na JV hranici řešeného území na stávající komunikaci na p. č. 581/43 (ve vlastnictví ČR, v hospodaření Správy železnic) sloužící jako součást východního obchvatu

NEVYHOVĚT

Požizovatel se domnívá, že vymezené pásu izolační a ochranné zeleně také po západním okraji řešeného území této územní studie by již významně narušilo a změnilo navrhovanou urbanistickou koncepci celého řešení této studie. S ohledem na to, že na západní straně této územní studie přiléhá již nyní k řešenému území této studie urbanizovaný prostor s existující zástavbou, požizovatel zde nevidí důvod tuto rostlou zástavbu oddělovat zeleným pásem od nově navrhované lokality pro výstavbu v prostoru řešeném touto územní studií. Je nutné řešit dohodou s vlastníky sousedních pozemků.

NEVYHOVĚT

Již dnes se v odborných kruzích hovoří o tom, že české podzákoné předpisy požadující více jak 1 parkovací místo na bytovou jednotku jsou proti evropskému trendu velmi postupného upouštění od individuální automobilové dopravy směrem k využívání sdílených automobilů nebo veřejné dopravy. Požadavek a návrh řešení územní studie na 2 parkovací místa na každý pozemek pro RD je tedy dle názoru požizovatele dostatečně dimenzovaný. Je jiná situace na Pražském nebo Budějovickém sídlišti a ve vilové čtvrti v Ševětíně, kde stupeň automobilizaci bude i v budoucnu vyšší než v hustě zabydlených čtvrtích s bytovou zástavbou vysokých bytových domů, nicméně stanovený počet parkovacích míst považuje požizovatel za dostatečný. Není úkolem územního plánování ani urbanismu navrhovat asfaltové plochy parkovišť na úkor zeleně a biologicky aktivních ploch. Budoucí trend by měl směřovat k omezení ploch výhradně určených jen pro parkování.

VYHOVĚT

V textové části opravit dle grafické části této územní studie.

VYHOVĚT

Komunikace přesahující řešené území této územní studie (vyznačeno černou tečkovanou obrysovou čarou) budou oříznuty na hranice řešeného území této územní studie, stejně jako návrh funkčního využití plochy (zeleň a vodní plocha na východní straně za hranici řešeného

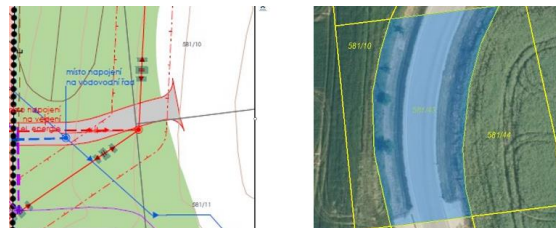
Ševětína. Ve výkresech končí navržená komunikace na p. č. 581/10 ve vlastnictví JUDr. Miluše Čechurové. Nezakreslení návaznosti budí dojem, že investor dosud ne získal souhlas k vedení komunikace přes p. č. 581/10, resp. napojení na p. č. 581/43. Pokud by zakreslení nebylo možné z tohoto důvodu, má investor náhradní řešení, jak komunikace propojit? Aby nezůstala nově navržená komunikace pouze slepou ulicí a řešené území nebylo dostupné pouze ze severu po p. č. 840/3 a ze SZ z ulice 9. května, přičemž tento přístup je v územní studii uvažován pouze jako doplňkový, což má být zajištěno zúženým uličním profilem. Do územní studie navrhuji zakreslit napojení navrhované komunikace na stávající obchvatovou komunikaci a uvedení výkresů do souladu s textovou částí územní studie, v níž se na str. 7 píše, že druhé napojení na východní obchvat se nachází na jihovýchodním rohu řešeného území a též zajistí odklonění dopravní zátěže od centra obce, a dále na str. 15 se píše, že toto napojení bude provedeno již při realizaci etapy I.

6) Ve výkresech B.2. a B.3. je v JZ rohu řešeného území navrhována plocha občanského vybavení. Dle textové části územní studie (str. 6) slouží plocha občanského vybavení pro kulturní, církevní a společenská zařízení (např. zařízení pro výchovu, vzdělávání, sociální služby, sport, relaxační služby atd.). K této ploše ovšem nevede žádný veřejný přístup, plocha je odříznuta navrhovanou parcelou č. 70. Navrhuji do výkresů doplnit přístup k ploše občanského vybavení situované v JZ rohu řešeného území.

05 / SPÚ / SPU 085193/2024 / 4.3.2024

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“) a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“, obdrženy dne 9.2.2024. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006

území této územní studie). Hranice řešeného území této územní studie je logicky hranicí, uvnitř které, nikoliv vně, může tato územní studie navrhovat a následně stanovovat podmínky, byť nezávazné, ale neopominutelné, pro navazující rozhodování v území, zejména v rámci povolání staveb a jednotlivých stavebních souborů. Tím také bude odstraněna nejasnost napojení navrhované komunikace na stávající obchvatovou komunikaci, na kterou je poukazováno v daném požadavku.



VYHOVĚT

Doplnit v rámci konečného návrhu územní studie přístup k této navrhované ploše občanského vybavení v jihozápadním cípu řešeného území této územní studie např. mezi navrhovanými stavebními pozemky č. 70 a 71.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace této územní studie.

<p>Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko: Státní pozemkový úřad s návrhem územní studie „Plocha S0.9/U Městys Ševětín“ souhlasí.</p> <p>Odůvodnění: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj nemá k návrhu územní studie „Plocha S0.9/U Městys Ševětín“ žádné připomínky či námítky. Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedojde-li ke změně územního plánu.</p>	
<p>06 / MO / MO 189667 /2024-132 / 4.3.2024</p> <p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, 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, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 30 odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předloženému územně plánovacího podkladu - územní studie zastavitelné plochy S0.9/U Městys Ševětín.</p> <p>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. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené územní studii, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace této územní studie.</p>
<p>07 / Magistrát města České Budějovice, OOŽP / OOŽP/1560/2024 / 28.2.2024</p> <p>Stanovisko Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města české Budějovice, Akce: Návrh územní studie „Plocha SO.9/ U Městys Ševětín“, evid. číslo: 238, žadatel: Úřad městys Ševětín, nám. Šimona Lomnického 2, 373 63 Ševětín, doručeno: 9.2.2024.</p> <p>Zásobování pitnou vodou:</p> <p>V blízkosti severní hrany řešeného území se nachází čerpací stanice pitné vody, na kterou</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>Uvedené požadavky na úpravu dokumentace této územní studie z hlediska zásobování pitnou</p>

<p>se napojí i navrhovaný vodovod. V řešené lokalitě se nachází vedení veřejného vodovodu, které je pro využití plochy nutné zrušit a přeložit. Přes řešenou lokalitu je ve směru severozápad-jihovýchod veden veřejný vodovod neznámého profilu. Tento vodovod bude zrušen v úseku od jeho napojení na vodovod v ulici 9. května až k navrženému jižnímu silničnímu napojení na východní obchvat. V tomto místě se nově vybudovaný vodovod napojí na stávající vedení veřejného vodovodu. Využití navržených parcel 1, 2, 20, 22, 24, 53, 54, 56 a 58 je podmíněno přeložením stávajícího vedení vodovodu vedoucím přes uvedené parcely. Stávající objekty na parcelách st. č. 183 a p. č. (630/4, 630/3, 630/2, 630/1)) je navrženo napojit na veřejný vodovod z ulice 9. května. Nový veřejný vodovod zajišťující pitnou vodu parcelám v řešeném území je zokruhován a napojen na stávající vedení na třech místech. Vedení vodovodu je trasováno v navržených místních komunikacích.</p> <p>Zneškodňování odpadních vod: čistírna odpadních vod je v trvalém provozu od roku 1994 a v roce 2008 - 2009 byla intenzifikovaná . ČOV má projektovanou kapacitu 1725 EO. Technologické zařízení ČOV je poměrně zastaralé a zejména s ohledem na velký rozvoj obce bude nutno zabezpečit jeho obnovu pro zachování stability , a to i s ohledem na budoucí provoz čistírenského zařízení. V současné době kapacita ČOV odpovídá s malou rezervou stávajícímu počtu ekvivalentních obyvatel (1 700 EO), avšak nárůst dalších ekvivalentních obyvatel ČOV nepojme. Je proto nutné zajistit její intenzifikaci. Dle zpracované studie „Posouzení a intenzifikace ČOV Ševětín“ je s ohledem na odpadních vody od stávajících obyvatel, obyvatel z řešeného území a výhledových obyvatel dle možného rozvoje obce uvažovat s rozšířením kapacity ČOV na 2600 EO. Provozovatelem kanalizace i ČOV je Radouňská montážní s.r.o. Řešené území bude odkanalizováno v první fázi gravitačním systémem do navržené přečerpávací stanice umístěné v severovýchodním rohu (mezi navrženými parcelami 9 a 12). Splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného profilu pod komunikacemi. Tlaková kanalizace je pak vedena těsně za navrženými parcelami podél východní hranice řešeného území, dále uličním profilem, přes navrhovanou parcelu č. 42 (bude věcné břemeno) , přes jižní okraj farní zahrady do stávající splaškové kanalizace na Malém náměstí. Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody. V územně analytických podkladech</p>	<p>vodou promítnout v podrobnosti odpovídající územní studii do návrhu této územní studie pro zapsání do centrální evidence územně plánovacích činností.</p> <p>RESPEKTOVAT Uvedené požadavky na úpravu dokumentace této územní studie z hlediska zneškodňování odpadních vod promítnout v podrobnosti odpovídající územní studii do návrhu této územní studie pro zapsání do centrální evidence územně plánovacích činností.</p>
--	--

obce s rozšířenou působností České Budějovice je zpracován záměr z PRVKÚK kanalizační stoky vedoucí ulicí 9. května až k Horusickému rybníku. Avšak územní plán tento záměr nepřebírá, z tohoto důvodu ho nepřebírá ani územní studie. Podrobnější řešení zneškodňování odpadních vod bude součástí navazující projektové dokumentace.

Hospodaření s dešťovými vodami:

Pro řešení hospodaření s dešťovými vodami bude v navazující dokumentaci zpracován hydrogeologický průzkum podmínek v lokalitě. Pokud geologie umožní vsakování dešťových vod, tak budou dešťové vody z jednotlivých parcel likvidovány vsakem přímo na parcelách. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy (dlažbu s velkými spárami nebo zatravnovací dlaždice). Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet a do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi. Dešťová kanalizace bude zakončena retenční nádrží, vsakovacím průlehem nebo jiným vodohospodářským opatřením. Uvažovaná poloha retenčního opatření se nachází východně od přečerpávací stanice v nejnižším místě řešeného území (v zastavitelné ploše veřejné zeleně ZK.4). Velikost, hloubka a technické provedení včetně hydrogeologického posouzení bude navrženo v navazující projektové dokumentaci. Obec Ševětín nemá vybudovanou dešťovou kanalizaci, do které by bylo možno se napojit novou dešťovou kanalizací z předmětného území.

Obecná ochrana přírody a krajiny:

Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: na pozemku parc. č. 840/3 v k.ú. Ševětín je vymezen interakční prvek IP 20. Jedná se o cestu, doplněnou oboustranně vzrostlými dřevinami. Pokud bude tato část prvku zrušena, měla by být obdobně vymezena v jiné ploše, kde bude její ztráta kompenzována např. výsadbou stejného množství dřevin (v případě kácení v původním IP). Dle kompozice navržené v územní studii se nabízí např. část prostoru s vodní plochou v severní části území spadajícího do realizace v druhé etapě.

Ochrana PUPFL a zemědělského půdního fondu:

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon): za předpokladu souladu územní studie s platnou ÚPD a respektování vyhodnocení z

RESPEKTOVAT

Uvedené požadavky na úpravu dokumentace této územní studie z hlediska Hospodaření s dešťovými vodami promítnout v podrobnosti odpovídající územní studii do návrhu této územní studie pro zapsání do centrální evidence územně plánovacích činností.

RESPEKTOVAT

Uvedené požadavky na úpravu dokumentace této územní studie z hlediska obecné ochrany přírody a krajiny promítnout v podrobnosti odpovídající územní studii do návrhu této územní studie pro zapsání do centrální evidence územně plánovacích činností, tj. navrhnout vhodná kompenzační opatření výsadbou stejného množství dřevin v prostoru s vodní plochou v severní části území spadajícího do realizace v druhé etapě.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace této územní studie.

<p>hlediska ochrany ZPF, nemáme k předloženému návrhu námitek. Z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících: záměr se nedotýká zájmů hájených zákonem o lesích.</p> <p>Oddělení ochrany ovzduší a odpadů: Z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění: nejsme dotčeným orgánem. Z hlediska nakládání s odpady dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.: k návrhu územní studie bez připomínek.</p> <p>Součástí tohoto stanoviska je situační výkres opatřený razítkem odboru, podpisem a číslem jednacím. Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí, jež mají být ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů (např. zákon o vodách, o lesích, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o odpadech apod.).</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace této územní studie.</p>
<p>08 / KÚ OZZL / KUJCK 28867/2024 / 28.2.2024</p> <p>Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán dle ust. § 77a zákona č. 114/ 1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), ve vazbě na ustanovení § 334a odst. 1 a 2 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, 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. Krajský úřad obdržel dne 9.2.2024 pozvánku ke konzultaci ve věci návrhu územní studie „Plocha 50.9/U Městys Ševětín“ (dále též „ÚS“) pro uplatnění stanovisek a připomínek. Řešené území územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“ o výměře 8,64 ha se nachází v katastrálním území Ševětín, v návaznosti na zastavěné území necelých 500 m severovýchodně od centra obce Ševětín, v lokalitě s místním názvem Na Ohradě, je vymezeno převážnou částí pozemku parc. č. 581/1 z jeho celkové výměry 10,27 ha. Dle územního plánu Ševětín (dále jen „ÚP“) je řešené území ÚS vymezeno zastavitelnou plochou SO.9/ U se způsobem využití Plochy smíšené obytné přičemž východní část této plochy o výměře cca 1,86 ha je vymezena jako plocha změn - II . etapa. Zastavitelná plocha</p>	

SO.9/U je vymezena jako plocha s povinností prověření změn ve využití území územní studií. Návrhem územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“ je řešena zejména parcelace stavebních pozemků, vč. upřesnění podmínek jejich využití pro rodinné domy a jednu občanskou vybavenost, napojení těchto pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a podrobných podmínek plošné a prostorové regulace pro umístění staveb na nich. Součástí řešení návrhu ÚS je i návrh veřejné zeleně. Krajský úřad po posouzení předložených podkladů na základě dostupných informací v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující:

Stanovisko NATURA:

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 pozvánku ze dne 9.2.2024, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů k předloženému návrhu ÚS toto stanovisko: souhlasí s návrhem územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“. Uvedená koncepce návrhu územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále jen „EVL“) nebo ptačí oblasti (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění: V území řešeném předloženým návrhem ÚS, v příslušnosti krajského úřadu, se nenachází žádná EVL ani PO. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0314126 Hlubocké obory a PO CZ0311036 Hlubocké obory, které jsou od řešeného území ÚS vzdáleny vzdušnou čarou cca 2,3 km. Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v těchto EVL a PO lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny (www.nature.cz). Vzhledem k charakteru koncepce uvedeného záměru dle předloženého návrhu ÚS, představující záměr upřesnění podmínek využití v zastavitelné ploše pro smíšené obytné využití vymezené v ÚP, a jeho umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňovaných EVL a PO, lze z návrhu ÚS usuzovat, že nedojde k narušení či dotčení předmětu ochrany v těchto prvcích soustavy NATURA 2000 v příslušnosti krajského úřadu.

Ostatní složky ochrany životního prostředí:

Krajský úřad jako příslušný orgán podle

RESPEKTOVAT

Do dokumentace územní studie bude doplněno, že během projednání návrhu této územní studie vydal Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000, stanovisko č.j. KUJCK 28867/2024 dne 28.2.2024, ve kterém konstatoval, že „Uvedená koncepce návrhu územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ležících na území v působnosti krajského úřadu.“

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace této

<p>ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na pozvánku ze dne 9. 2. 2023 vydává k danému návrhu ÚS toto stanovisko: souhlasí s návrhem územní studie „Plocha SO.9 / U Městys Ševětín“. Z návrhu územní studie „Plocha SO.9/U Městys Ševětín“ možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmu 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.</p> <p>Odůvodnění: Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny:</p> <p>V území řešeném návrhem ÚS příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“) ani jeho ochranné pásmo. Podle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny: do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parku. Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: v území řešeném předloženým návrhem ÚS, v příslušnosti krajského úřadu, se nenachází žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nadregionálního ani regionálního významu. Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaného záměru, představující záměr upřesnění podmínek využití v zastavitelné ploše pro smíšené obytné využití vymezené v ÚP, a absenci ZCHÚ a prvku ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody lze z návrhu ÚS usuzovat, že nedojde k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmu v ochraně přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánu ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.</p>	<p>územní studie.</p>
<p>09 / Správa železnic, státní organizace / 14510/2024-SŽ-GŘ-06 / 26.2.2024</p> <p>Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a současně je oprávněným investorem v oblasti železniční dopravy. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb. Z hlediska</p>	<p>RESPEKTOVAT</p> <p>V dokumentaci územní studie pro její zápis do centrální evidence územně plánovacích činností (systém iLAS vedený Ústavem územního rozvoje v Brně) musí být zachována podmínka uvedená na str. 5, bod b.1., druhá odrážka - jedná se o požadavek na individuální hlukové posouzení jednotlivých chráněných objektu (rodinných domu) ve II. etapě zástavby. Hlukové posouzení v předmětné lokalitě by však mělo být provedeno na základě aktuálně platných podkladu pro stávající i výhledovou intenzitu železniční dopravy.</p>

<p>koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: řešeným územím je vedena železniční trať České Budějovice - Benešov u Prahy, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V lokalitě připravujeme stavbu „Modernizace trati Nemanice I – Ševětín“, pro kterou byla podána žádost o vydání stavebního povolení. S navrhovanou územní studií souhlasíme za předpokladu, že bude nadále uplatňována podmínka uvedená na str. 5, bod b.1., druhá odrážka - jedná se o požadavek na individuální hlukové posouzení jednotlivých chráněných objektu (rodinných domů) ve II. etapě zástavby. Hlukové posouzení v předmětné lokalitě by však mělo být provedeno na základě aktuálně platných podkladů pro stávající i výhledovou intenzitu železniční dopravy. Tyto podklady jsme připraveni na vyžádání poskytnout.</p>	
<p>10 / OBÚ / 07979/2024/OBÚ-06 / 23.2.2024 Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, v návaznosti na Vaši žádost o vyjádření k návrhu nadepsané územní studie, uvádí, že jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá k výše uvedenému návrhu žádných požadavků či připomínek.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace této územní studie.</p>
<p>11 / KHS / KHSJC 04774/2024/HOK CB-CK/ 20.2.2024 Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích vydává podle § 77 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.“) toto vyjádření: s návrhem územní studie zastavitelné plochy „SO.9/U Městys Ševětín“, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 9.2.2024 Úřadem Městys Ševětín, nám. Simona Lomnického 2, 373 63 Ševětín, se souhlasí za těchto podmínek: ad 1) KHS Jihočeského kraje požaduje v souvislosti s umístěním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních cest, OP leteckého koridoru a leteckého pozemního zařízení, OP trafostanic VN/NN, OP vedení VN apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod. Ad 2) KHS Jihočeského kraje požaduje prověřit možnost umístění chráněné zástavby v území podél dopravních cest se zvýšenou</p>	<p>RESPEKTOVAT Ad 1) Do výrokové části dokumentace této územní studie bude doplněno: „V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních souborů je nutné respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních cest, OP leteckého koridoru a leteckého pozemního zařízení, OP trafostanic VN/NN, OP vedení VN apod.), hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.“. Ad 2) Do výrokové části dokumentace této územní studie bude doplněno: „V navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb a stavebních souborů bude vyžadováno dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb. Zároveň je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.“.</p>

hlukovou zátěží. Tato území jsou z hlediska zájmů ochrany veřejného zdraví pouze podmíněčně vhodná pro umístění objektů vyžadujících ochranu před hlukem. Místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví bude vyžadovat dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru staveb. Zároveň je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.

Odůvodnění: Území řešené územní studií o výměře 8,64 ha na parcele č. p. 581/ 1 v k.ú. Ševětín se nachází 500m severovýchodně od centra obce Ševětín, v lokalitě s místním názvem Na Ohradě. Řešené území je vymezeno v ÚP jako zastavitelná plocha SO.9/U pro smíšené obytné využití a je rozdělena na dvě části dle postupné využitelnosti území. Hranici plochy tvoří na západním okraji stávající zástavba rodinných domů, která lemuje ulici 9. května. Východní hranice není rozpoznatelná přírodními prvky v krajině ani hranicí parcely, je pouze vymezena územním plánem. Jižní okraj řešeného území navazuje na průmyslový areál a severní hranici tvoří účelová komunikace vedoucí k vodárně. Cílem ÚS je při respektování platné ÚPD zejména: navrhnout vhodnou zástavbu pro rodinné bydlení v návaznosti i na okolní zástavbu, stanovit podmínky způsobu využití ploch v souladu s ÚP, stanovit plošnou a prostorovou regulaci území, tj. výškovou hladinu zástavby, míru zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, prověřit a navrhnout návaznosti návrhu řešení na dopravní a technickou infrastrukturu, respektovat vymezení veřejně prospěšných staveb. ÚS vymezuje pro dosažení jednotného charakteru zástavby stavební čáru a stavební hranice, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby. V řešeném území se územní studií navrhuje celkem 78 rodinných domů, což představuje nárůst obyvatel o 270. Dále je v odůvodnění stanoviska Krajské hygienické stanice popsána navrhovaná dopravní koncepce, koncepce zásobování pitnou vodou, zneškodňování odpadních vod, hospodaření s dešťovými vodami, zásobování elektrickou energií, rozvody NN a navržené etapizace dle textové části posuzovaného návrhu územní studie a rozsah její grafické části. Výše uložené podmínky byly stanoveny v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých

souvisejí cích zákonů, ve znění pozdějších předpisů, s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a s nařízením vlády č. 291/2015 Sb., o ochraně zdraví před neionizujícím zářením.	
---	--

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres dopravní a technické infrastruktury

(měřítko 1:1 000)

B.4. Výkres majetkoprávních vztahů

(měřítko 1:1 000)

PŘÍLOHA2: Registrační list územní studie

Bude doplněna po zaregistrování ÚS.