

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

## **Obec Bečice**

Obec Bečice, příslušná podle §6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

### **v y d á v á**

## **„ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BEČICE“**

#### **Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Bečice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Obecní úřad Bečice

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Dagmar Buzu

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu, Ing. arch. Jakub Medek

V kapitole „3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ se v 1. odstavci „Urbanistická koncepce a kompozice“ za text: „Návrh řeší především rozšíření ploch pro bydlení individuálního charakteru:

**Plochy pro bydlení - B1,**“ vkládá: „2/B1”;

V tabulce “Vymezení zastavitelných ploch se pod řádek:

B1 Plocha bydlení	0,49	<u>Obsluha území</u> je nezbytné vybudovat přístupovou komunikaci ze silnice III. tř. <u>Limity využití území:</u> - BP produktovodu OP (vzdálenost nad 100 m od produktovodu) <u>Předpokládaná kapacita</u> - cca 4RD
----------------------	------	--

vkládá řádek:

2/B1 Plocha bydlení	0,10	<u>Obsluha území</u> - z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> - BP produktovodu OP (vzdálenost nad 100 m od produktovodu), OP el. vedení <u>Předpokládaná kapacita</u> - cca 1 RD
------------------------	------	---

## **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BEČICE**

### **a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Správní území Bečice se nenachází v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose republikového či nadmístního významu dle PÚR ČR a ZÚR Jihočeského kraje.

Obec Bečice je vzdálená 3 km od Malšic, kde je základní občanská vybavenost a 13 km od okresního města Tábor. Bečice mají charakter obsluhované obce. Veškerá spádovost je orientována na Malšice a Tábor. Poloha obce a její založení - bydlení ve čistém prostředí v blízkosti lesů a řeky mimo hlavní dopravní tahy ji předurčuje především k plnění obytné a rekreační funkce. Pro správní území Bečice je zpracován a vydán Územní plán Bečice. Účinnost územního plánu nastala dne 05.02.2020.

Návrh změny č. 2 územního plánu Bečice nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změna oproti platnému územnímu plánu je plošně malá a z hlediska dopadů na okolí málo významná. Změna je uvnitř správního území obce Bečice.

### **b) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**

Návrh změny č. 2 je v souladu s vydanými AZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

### **c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č. 2 ÚP Bečice je zpracován v souladu se schváleným obsahem změny pro změnu č. 2 ÚP Bečice.

Pokyny na úpravu dokumentace spočívající v:

1. Bude prověřen požadavek zařazení pozemků parc. č. 293/2 a 293/4 k.ú. Bečice do zastavitelné plochy pro bydlení – B.
2. Úplné znění bude zpracováno nad aktuální mapou KN

### **d) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Nebyly požadovány varianty řešení změny č.2 ÚP Bečice.

### **e) Postup při pořízení a zpracování změny č. 2 územního plánu**

O pořízení změny č. 2 územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Bečice. Bylo rozhodnuto, že změna ÚP bude pořízována zkráceným postupem. Veřejné projednání návrhu zm. č. 2 ÚP Bečice se konalo dne 8. 12. 2023. K návrhu změny č. 2 zm ÚP Bečice nebyla uplatněna žádná negativní stanoviska, žádné námítky ani připomínky. Dne 2. 3. 2023 pod č.j. KUJCK 29958/2023 vydal nadřízený orgán územního plánování - Krajský úřad Jihočeského kraje OREG stanovisko k návrhu změny č. 2 ÚP, které neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona a lze pokračovat v řízení o Změně č. 2 ÚP Bečice podle §§ 53 až 55 stavebního zákona. O vydání změny ÚP rozhoduje zastupitelstvo obce.

**f) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Změna územního plánu **není v rozporu s platnou Politikou územního rozvoje ČR**. Svým řešením se nedotýká konkrétních záměrů vymezených v APÚR, které jsou dále upřesněny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, přičemž lze konstatovat, že upřesnění není v rozporu s APÚR. Krom toho lze konstatovat, že návrh změny svým řešením respektuje i ostatní požadavky kladené na řešení APÚR, vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem a APÚR definované priority.

Změna územního plánu **není v rozporu s AZÚR Jihočeského kraje**.

Návrh územního plánu respektuje v ZÚR Jihočeského kraje stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose. Regionální biokoridor 316 Příběnice – Dobronice je respektován a nachází se mimo řešené území změnou č. 2 ÚP Bečice. Dle platných ZÚR se západní část území nachází v krajině lesní a západní část správního území v krajině lesoplní. Nová rozvojová plocha jsou situována v přímé návaznosti na zastavěné území, jednak z hlediska ochrany ZPF a jednak z hlediska ekonomiky území – zajištění dopravní a technické infrastruktury. Nedochozí k záboru PUPFL. Návrh respektuje založenou urbanistickou strukturu obce, civilizační hodnoty území, zejména vybudovanou dopravní síť, na kterou navazuje.

Změna územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje, respektuje skutečnost, že obec Bečice se nachází v cílové krajině 22 - krajinná oblast Bechyňská. Jedná se o drobnou změnu využití pozemků v návaznosti na zastavěné území sídla. Změna nebude mít dopad na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny respektuje, a to zejména v oblasti rozvoje sídla.

Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 2 územního plánu Bečice je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – zastavitelnou plochu situovala v návaznosti na zastavěné území, nepodpořila vznik nových osad v krajině.

**g) Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 2 územního plánu Bečice 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 vyhláškami.

**h) Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

Návrh změny č. 2 územního plánu Bečice je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

- i) zpráva vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

- j) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

- k) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno**

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

- l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, vyhodnocení územních rezerv**

Dle metodického pokynu MMR „Vyhodnocení zastavitelných ploch“ by měla být v rovnováze potřeba rozvoje daného způsobu využití s kapacitou území pro rozvoj daného způsobu využití navrženou v územním plánu. Návrhové období ÚP je 15 let. Primárně byla vyhodnocena vnitřní potřeba nových bytových jednotek (RD), která vyplývá z demografického vývoje, následně vnitřní poptávka po nových bytových jednotkách (RD), která vyplývá ze snahy místních o zvýšení vlastní kvality bydlení a to na území obce, kde žijí. A posledním krokem je vyhodnocení vnější poptávky po nových bytových jednotkách (RD).

- a) Vyhodnocení vnitřní potřeby:

V obci dnes žije 78 obyvatel

Počet mladých 10-24 let/2 – počet seniorů 65+/2

$8/2 - 18/2 = 4 - 9 = -5$  bytových jednotek – RD

- b) **Vyhodnocení vnitřní poptávky** po nových bytových jednotkách (RD)

ÚP reaguje na konkrétní požadavky vlastníků pozemků u umožnění výstavby RD na vlastním pozemku pro své děti. Územní plán nabyl účinnosti v roce 2020. Pro bydlení je v platném územním plánu vymezeno 1,05 ha z toho zábor ZPF - 1,02 ha. V současné době se staví 1 rodinný dům (zábor 0,1 ha).

V současné době je čím dál větší zájem o bydlení, čemuž přispívá blízkost okresního města Tábor a městyse Malšice, ale především klidné bezpečné bydlení. Malé původní zemědělské usedlosti vyhovují spíše sezónnímu bydlení a není z architektonického hlediska žádoucí je objemově upravovat (8 obyvatel ve věku 10-24 let – odhadovaný zájem o bydlení – 8 obyvatel – **8 bytů – rodinných domů** ( s ohledem na vnitřní potřebu - (-5 bytů) výsledek **3 byty**. (v případě rekonstrukce původních usedlostí pro potřeby současného bydlení. )

- c) **Vyhodnocení vnější poptávky** po nových bytových jednotkách (RD) Zájem o výstavbu RD je značný i od zájemců především z blízkého Tábora a Malšic. Obec má zájem na realizaci výstavby rodinných domů, získání nových občanů obce. Vzhledem k velikosti obce není účelné členit plochy na bydlení, výrobu, občanské vybavení návrh. Předpokládá se, že

v případě zájmu investora mohou vzniknout nerušící provozovny či občanské vybavení i v plochách bydlení Ročně se na obci poptává -4 zájemci o bydlení, zda má obec vhodné pozemky pro bydlení. Vnější poptávka 4 **RD**.

**Celkem cca 7 bytů - rodinných domů.** Není žádoucí stavět další bytové domy, ale pouze rodinné domy.

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

**Dopravní infrastruktura** – obec má dobré dopravní spojení na městys Malšice (3,3 km), ve kterém je základní občanské vybavení a na okresní město Tábor (12 km), ve kterém je potřebné občanské vybavení – střední školy, nemocnice, divadlo.

Korekci dosavadního trendu faktorem dostupnosti veřejných infrastruktur v rámci sídelní struktury není nutné provést.

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

Obec Bečice se nenachází v rozvojové ani specifické oblasti. Korekci faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury není nutné provést.

#### **Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovního centra.**

Bečice se nachází v blízkosti pracovního centra Tábor (12 km). Nezaměstnanost v ORP Tábor činí v současné době 3,1%. Pro ORP Tábor v souladu s přílohou č. 2 Metodiky MMR ČR – Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch platí: index pracovní nasycenosti: 0,58 , bilance pracovních míst: - 5808 pracovních míst. Korekci dosavadního trendu faktorem polohy obce v rámci sídelní struktury není nutné provést.

Obec Bečice má kladné saldo migrace (v roce 1991 to bylo jen 67 obyvatel, roce 2017 již 75 obyvatel). Průměrný věk se snížil z 46,6 let na 43 let. Ve věku 10-24 let žije v obci 8 obyvatel, ve věku 65 a více let - 18 obyvatel.

Starší obyvatelé žijí převážně v bývalých menších zemědělských usedlostech. Často jsou tyto usedlosti vyhledávány pro rekreaci nebo pro bydlení po aktivním věku, nepředpokládá se proto výrazné uvolňování stávajících objektů pro bydlení v průběhu návrhových 15 let územního plánu. Obec má zájem o nové občany produktivního věku, kteří se budou začleňovat do aktivit obce.

V obci se nevyskytují nezastavěné proluky a není možné, ani žádoucí, zvyšovat hustotu zástavby.

V plochách bydlení jsou přípustné plochy veřejných prostranství, drobné provozovny, občanské vybavení, nejedná se jen o pozemky pro rodinné domy. Na 1 RD je proto uvažováno cca 2 300 m<sup>2</sup>. Potřeba zastavitelných ploch činí na výhled 15 let  $7 \times 0,23 = 1,61$  ha.

Platný ÚP vymezuje pro bydlení 1,05 ha, z toho 1,02 ha zemědělské půdy. V současné době probíhá výstavba 1 RD – zábor 0,1 ha. Pro zástavbu RD zbývá 0,95 ha. Návrhem změny č.2 ÚP dochází k nárůstu ploch pro bydlení dle konkrétního požadavku občana obce 0,1 ha. Po změně č. 2 ÚP Bečice má obec Bečice celkem 1,05 ha zastavitelných ploch pro bydlení, což je znatelně méně, než vyplývá z metodického pokynu MMR „Vyhodnocení zastavitelných ploch“.

## Vyhodnocení územních rezerv

V územním plánu nejsou vymezeny žádné rezervy a změna č. 2 ÚP je také nenavrhuje.

### m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

#### B- plochy bydlení - obecné

Ozn.	k.území/m.č.	třída ochrany					druh pozemku zábor					
		I.	II.	III.	IV.	V.	Ost.	TTP	orná	zahr.	ZPF	celkem
2/B1	Bečice n. Luž.			0,10				010			0,10	0,10

Změna č. 2 ÚP navrhuje novou zastavitelnou plochu o celkové výměře **0,10 ha zemědělské půdy** na půdě s nižší třídou ochrany ZPF (III. tř. ochrany). Předmětné pozemky navazují na stávající plochu bydlení. Pozemky přimykají k zastavěnému území, vede k nim nezpevněná komunikace, zarovnávají stávající zástavbu. Nevznikají tak nevhodné tvary pozemků pro zemědělskou techniku.

Platný ÚP vymezuje pro bydlení 1,05 ha, z toho 1,02 ha zemědělské půdy. V současné době probíhá výstavba 1 RD – zábor 0,1 ha. Pro zástavbu RD zbývá 0,95 ha. Změnou č. 2. ÚP dochází k nárůstu zastavitelných ploch pro bydlení dle konkrétního požadavku občana obce o 0,10 ha. Po změně č. 2 ÚP Bečice má obec Bečice celkem 1,05 ha zastavitelných ploch pro bydlení, což je znatelně méně, než vyplývá z metodického pokynu MMR „Vyhodnocení zastavitelných ploch“.

Celkově se jedná se o velmi umírněný návrh rozvojových ploch.

#### Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL

Pozemky určené pro plnění funkce lesa (PÚPFL) - nejsou návrhem změny č. 2 ÚP Bečice dotčeny.

#### n) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění

Nebyly obdrženy žádné námitky.

#### o) vyhodnocení připomínek

Nebyly obdrženy žádné připomínky.

#### Poučení:

Proti změně č. 4 územního plánu Bečice vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Miroslav Hrubý  
místostarosta obce  
v.r.

Vladimír Leština  
starosta obce  
v.r.

# Změna 2 ÚP BEČICE

## Srovnávací text

vkldaný text

rušený text



### 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### Urbanistická koncepce a kompozice

Nová výstavba a stavební úpravy budou i nadále bude respektovat založenou urbanistickou kompozici (kompaktní zástavba malé obce tvořená převážně menšími zemědělskými usedlostmi), respektovat krajinný reliéf .

Zástavba v zastavitelných plochách bude respektovat stávající krajinný ráz a stávající urbanistické a architektonické hodnoty především měřítkem a tvaroslovím nových staveb. Nové stavby, především pro bydlení, nebudou tvořit dominanty v území jak z hlediska hmotového, tak i architektonického.

Budou zachovány hodnoty jádrových ploch (náves), veřejných prostranství, historických objektů a dalších charakteristických objektů venkovských usedlostí. Hodnotné nechráněné stavby budou respektovány a nebudou pohledově zastiňovány novými stavbami a zařízeními (např. reklamními).

Koncepce řešení je podkladem pro optimální využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním sídle, jeho blízkém okolí a celém správním území. Jedná se zejména o vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití.

Návrh řeší především rozšíření ploch pro bydlení individuálního charakteru:

#### **Plochy pro bydlení - B1, 2/B1**

#### **Pro plochy smíšené obytné – SV1 – SV3**

**Plochy občanského vybavení OV – veřejná infrastruktura** je navržena plocha občanského vybavení OV1. Malé objekty či plochy občanského vybavení mohou vznikat v plochách pro bydlení.

**Plochy pro výrobu a skladování** Je možné využít opuštěný zemědělský areál – plochu VZ. Při využití areálu pro výrobu je nezbytné řešit dle předpokládané dopravní zátěže příjezd do areálu. Menší dílny a provozovny mohou vznikat i v plochách smíšených obytných a podmíněně v plochách bydlení, pokud nebudou negativními vlivy zasahovat mimo vlastní pozemky.

**Plochy rekreace** - plochy hromadné rekreace RH a RN zůstávají beze změny. Jsou navrženy nové plochy pro rodinnou rekreaci **RI1 – RI4**,

**Technická infrastruktura Ti** - může vznikat v souladu s regulativy v zastavitelných i nezastavitelných plochách.

**Plochy dopravní infrastruktury DS** - návrh územního plánu řeší zpřístupnění stávající rekreační lokality nově navržené lokality, obnovení původních cest a vymezuje koridor pro komunikaci pro umožnění příjezdu do oblasti rekreace mimo obytnou část obce. Nové místní a účelové komunikace mohou vznikat ve všech plochách.

**Plochy veřejných prostranství PV** - jsou dostatečné pro stávající zástavbu. V souvislosti s novou zástavbou mohou dle regulativů vznikat i nové plochy pro veřejná prostranství.

**Plocha zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň ZS1** - je navržena na odclonění dnes nefunkčního zemědělského areálu. Plocha ZS2 je navržena u povolené chaty RI4. Plocha ZS3 je navržena u rozvojové plochy RI3. Plocha ZS4 u plochy SV1.

#### Vymezení zastavitelných ploch

Všechny rozvojové plochy navazují na zastavěné území. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky v zástavbě, případně je navrženo zarovnání a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V grafické části je vymezena hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch.

Název lokality	Výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
<b>Plochy bydlení</b>		
B1 Plocha bydlení	0,49	<u>Obsluha území</u> je nezbytné vybudovat přístupovou komunikaci ze silnice III. tř. <u>Limity využití území:</u> - BP produktovodu OP (vzdálenost nad 100 m od produktovodu) <u>Předpokládaná kapacita</u> - cca 4RD
2/B1 Plocha bydlení	0,10	<u>Obsluha území z místní komunikace</u> <u>Limity využití území:</u> - BP produktovodu OP (vzdálenost nad 100 m od produktovodu), OP el. vedení <u>Předpokládaná kapacita</u> - cca 1 RD
SV1 Plocha smíšená obytná	0,17	<u>Obsluha území</u> z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> BP produktovodu OP (vzdálenost nad 100 m od produktovodu) <u>Předpokládaná kapacita</u> - cca 1 RD
SV2 Plocha smíšená obytná	0,30	<u>Obsluha území</u> z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> OP lesa
SV3 Plocha smíšená obytná	0,09	<u>Obsluha území</u> z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> část území v OP lesa
ZS1 Plocha soukromé a vyhrazené zeleně	0,08	
ZS2 Plocha soukr. a vyhrazené zeleně	0,08	U RI4
ZS3 Plocha soukromé a vyhrazené zeleně	0,02	U RI3
ZS4 Plocha soukromé a vyhrazené zeleně	0,05	U SV1,
<b>Občanské vybavení</b>		
OV1	0,04	<u>Limity území:</u> přístup na pozemek Záplavové území Q100
<b>Plochy rekreace</b>		
RI1	0,28	<u>Obsluha území</u> je nutné dořešit přístup ke stávajícím i nově navrženým rekreačním objektům.

Název lokality	Výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
		<u>Limity využití území:</u> OP vysokého napětí, přístupová komunikace-legalizace, nutnost respektovat omezení v ochranném pásmu anodového uzemnění. <u>Předpokládaná kapacita -</u> cca 6 rekreačních objektů
RI2	0,20	<u>Obsluha území</u> z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> <u>Předpokládaná kapacita -</u> cca 2 rekreační objekty
RI3	0,06	<u>Obsluha území</u> z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> <u>Předpokládaná kapacita -</u> cca 2rekreační objekty
RI4	0,15	<u>Obsluha území</u> z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> <u>Předpokládaná kapacita -</u> cca 1 rekreační objekt
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>		
DS1	0,08	Zajištění přístupu do stávající i návrhové plochy pro rekreaci
DS2		Koridor pro obchvat obce - převedení dopravy do rekreační části obce mimo obytnou část obce
DS3		Obnovení původní cesty
DS4		Obnovení původní cesty
DS5		Obnovení původní cesty

**Plochy přestavby** nejsou stanoveny