Změna č. 19 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.8.1 Mladé - Červený Dvůr

v katastrálním území České Budějovice 6

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

formou

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Projektant:
Ing. arch. Petr Žížala
Fr. Halase 13, 370 08 Č. Budějovice
atelierzizala@quick.cz

Pořizovatel:
Odbor územního plánování a architektury
Magistrátu města České Budějovice

Objednatel:
Statutární město České Budějovice
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara I 1, 2

zpracováno: 2007/11

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo města České Budějovice
Datum vydání:	1. 11. 2007
Číslo usnesení:	253/ 2007
Datum nabytí účinnosti:	6. 12. 2007

Úřední osoba pořizovatele: ….....

Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování a architektury Magistrátu města České Budějovice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo města České Budějovice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění *(dále jen „stavební zákon“)* a §§ 10, 11 a § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění *(dále jen „správní řád“)*, v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 odst. (2) ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 19 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ 2.8.1. MLADÉ – ČERVENÝ DVŮR
v katastrálním území České Budějovice 6
(dále jen „změna č. 19 ÚPnM“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstvem města České Budějovice č. 39/2000, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 dne 17.5.2000 s účinností od 15.6.2000, ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

a) Řešené území změny č. 19 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti 2.8. Mladé, lokality 2.8.1. Mladé – Červený Dvůr, původní makroblok 2.8.1.017.

Dle územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM“)* je řešené území obklopeno z jihu, severu a východu zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (makrobloky 2.8.1.006. a 2.8.1.018.), ze západu je území ohraničeno zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu – území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace – ulice Františka Halase (makroblok 2.8.1.005.). Řešené území obsahuje pouze jednu plochu, která změnou využití přejímá novou funkci.

b) Vymezení zastavěného území

Celé řešené území leží uvnitř zastavěného území města. Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se touto změnou nově nevymezuje.

c) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj města je realizován návrhem změny využití uvnitř zastavěného území. S ohledem na charakter lokality, v které je umístěno řešené území změny č. 19 ÚPnM se stanovuje podmínka pro budoucí zástavbu území:

V území přípustné realizovat maximálně čtyři rodinné domy. Regulativy budou stanoveny územní studií na základě přilehlých kompozičních os a forma zástavby bude důsledně vycházet z charakteru sousední zástavby, kterou nebude převyšovat, zastiňovat ani jinak nadměrně obtěžovat.

d) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému zeleně

Jedná se o plochu přestavby, ve smyslu článku 88 odst.2 písm. b) obecně závazné vyhlášky 4/2000 statutárního města České Budějovice o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění *(dále jen „OZV")* se jedná o transformační území, předpokládající rozsáhlé a zásadní změny v utváření území, zakládající zcela nové využívání. Plocha je zatravněná, leží uprostřed zástavby rodinnými domy.

Plocha je navržena jako zastavitelná k doplnění zástavby rodinnými domy. Řešením návrhu změny č. 19 ÚPnM nedochází k narušení systému zeleně.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

Koncepce dopravního řešení, zásobování elektrickou energií, teplem, plynem, spojů i vodohospodářského řešení zůstávají v platnosti dle schváleného ÚPnM.

Pozemek je plně vybaven inženýrskými sítěmi a je obklopen ze tří stran obslužnou komunikací. Z kapacitních důvodů se stanovuje, že realizace zástavby je podmíněna realizací stavebních úprav kanalizačního uzlu na sousední křižovatce ulic Fr. Halase – Jasanová s tím, že na tuto akci bylo již vydáno stavební povolení.

f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi

Krajina není součástí řešeného ani přilehlého území. Do řešeného území nezasahují ani nejsou navrhovány žádné prvky ÚSES.

Řešené území změny č. 19 ÚPnM se nenachází v záplavovém území Q100, ovšem část území byla zaplavena při záplavách v roce 2002, proto je součástí území navrženého změnou č. 10 ÚPnM, a dotčená část je zařazena do typu 5 – území záplavy vyšší než Q100 do záplavy nejvýše zaznamenané. Pro území změny č. 19 ÚPnM platí režim daný pro tento typ dle čl. 87f OZV:

V území záplavy vyšší než Q_{100} do záplavy nejvýše zaznamenané je nepřípustný vznik obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo by mohly působit další vzdutí hladiny vybřežené vody při povodni.

g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

Řešené území obsahuje pouze jednu plochu, která změnou využití přejímá novou funkci.

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM je v návrhu změny č. 19 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území *(dále jen „vyhláška 501/2006 Sb.")*, tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM. V řešeném území změny č. 19 ÚPnM je zrušen makroblok 2.8.1.017. s původním funkčním využitím *„SR" – zastavitelné území pro sport a rekreaci dle čl. 46 OZV*.

Tento makroblok je nahrazen **makroblokem 2.8.1.028.z-19** s nově stanoveným funkčním využitím **„IN-2" – zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí dle čl. 17 OZV:**

(1) Území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „IN-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru.

(2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) domy s pečovatelskou službou,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
c) služebny policie.

(3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, a to o podlažní ploše nejvýše 100 m^2. Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) obchody,
b) provozovny veřejného stravování,
c) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality,
d) zařízení administrativní,
e) ubytovací zařízení,
f) stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního účelu včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, sloužící potřebám obyvatel přilehlého území velikosti lokality,
g) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,
h) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. b),
b) nákupní zařízení,
c) zařízení dopravních služeb a autobazary,
d) dlouhodobě dočasné stavby, jimiž se pro účely této vyhlášky rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

Další požadavky zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou dotčeny stávající veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM. Zároveň nejsou vymezeny

nově veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby o opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Opatření k zajištění obrany státu nejsou změnou č. 19 ÚPnM dotčena.

i) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Řešené území změny č.19 ÚPnM, tj. makroblok 2.8.1.028.z-19, se vymezuje jako plocha, v které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií. V zadání územní studie bude respektována podmínka pro budoucí zástavbu území daná v písm. c) výroku tohoto opatření obecné povahy.

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 10-ti let po vydání změny č. 19 ÚPnM.

k) Údaje o počtu listů změny č. 19 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č.19 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 4 listy A4 textové části (strany 3 až 6 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 19 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

   Seznam příloh:

   I/ 1 Výkres základního členění 1:10 000
   I/ 2 Hlavní výkres 1:10 000
   I/ 3 Krycí list části lokality 2.8.1. 1: 5 000

   Vzhledem k tomu, že změnou č. 19 ÚPnM nejsou dotčeny veřejně prospěšné stavby dle ÚPnM ani navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro které lze vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo, není součástí grafické části výkres veřejně prospěšných staveb a asanací.

l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

3. Textová část: Beze změn.
4. OZV: Za článek 194 OZV se vkládá do nového článku 194a odst. (2) s tímto zněním: „Tato obecně závazná vyhláška se mění v rozsahu řešeného území změny č. 19 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.8.1. Mladé – Červený Dvůr v katastrálním území České Budějovice 6 *(dále jen „změna č. 19 ÚPnM“)* opatřením obecné povahy, kterým byla dne 1.11.2007 usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 253/2007 vydána změna č. 19 ÚPnM.“
5. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV: V příloze č, 1 OZV je ze seznamu vyjmut makroblok 2.8.1.017. SR a vložen makroblok 2.8.1.028.z-19 IN-2. Ostatní přílohy zůstávají beze změn.
6. Grafická část: Změna č. 19 ÚPnM má dopad do výkresů č. 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území a do grafické části krycího listu lokality 2.8.1. Mladé – Červený Dvůr.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 19 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 19 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 19 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Předkládaný návrh změny č. 19 ÚPnM je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení změny č. 19 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 19 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 46/2006 ze dne 23.3.2006. Změna č. 19 ÚPnM je pořizována na základě žádosti statutárního města České Budějovice.V souladu s ustanovením článku 2 odst. (2) tehdy platné směrnice Rady města České Budějovice č. 5/2003 pro stanovení postupu při předkládání žádostí o změnu územně plánovací pro území města České Budějovice stanovil vedoucí odboru územního plánování a architektury, že jde o změnu malého rozsahu, neboť se nejedná o systémový zásah do koncepce rozvoje dle ÚPnM. To znamenalo, že na základě schváleného zadání bylo v souladu s § 31 odst. (2) tehdy platného stavebního zákona spojeno zpracování a projednání konceptu a návrhu řešení.
3. Na základě výkresu limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovení záplavových území a dostupných podkladů stanovil pořizovatel v souladu s ustanovením § 20 odst. (1) tehdy platného stavebního zákona v návrhu zadání hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č. 19 ÚPnM. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 18/V/2006 dne 14.12.2006.
4. Projektantem změny č. 19 ÚPnM je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 947.
5. Společné jednání o návrhu změny č. 19 ÚPnM, zpracovaného podle nového stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti *(dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“)*, proběhlo dne 3.4.2007. V rámci společného jednání bylo uplatněno 12 souhlasných stanovisek. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 19 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 24.5.2007 pod č.j.: 14472/2007 OREG/1 své stanovisko, v kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na nedostatky,
6. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 19 ÚPnM podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 6.6.2007. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 6.6.2007 do 23.7.2007). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a koordinačním výkresem změny č. 19 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 23.7.2007. Na veřejném projednání byla podána 1 námitka vlastníka podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem změny č. 19 ÚPnM a 6 připomínek, rozhodnutí o námitce a vyhodnocení připomínek je součástí tohoto opatření obecné povahy.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

1. Soulad s politikou územního rozvoje *(dále jen „PÚR“)*
   Návrh změny č. 19 ÚPnM je v souladu s PÚR.

Řešené území změny č. 19 ÚPnM je dle čl. (43) PÚR součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, nicméně ji plně respektuje, protože z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují.

Řešené území změny č. 19 ÚPnM rovněž fakticky v měřítku města České Budějovice nezasahuje do plochy multimodálního koridoru M 1, čl. (72) PÚR, který je součástí OS4 - rozvojové osy Praha - České Budějovice – hranice ČR (-Linz), čl. (49) PÚR.

Toto území se také nedotýká koridorů a ploch technické infrastruktury dle PÚR.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
   Návrh změny č. 19 ÚPnM je v souladu územním plánem velkého územního celku Českobudějovické aglomerace a s jeho změnou č. 1.
3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
   Změna č. 19 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, resp. katastrálního území České Budějovice 6. Sousední obce neměly žádné připomínky.

   Makroblok se nachází v atraktivní lokalitě předměstského bydlení s kvalitním napojením a vazbami na centrum města a zároveň na rekreační a přírodní potenciál podél řeky Malše. Ze tří stran je obklopen stávající zástavbou rodinných domů s přilehlými místními obslužnými komunikacemi (ul. Fr. Halase, Javorová a Osiková), v které vedou inženýrské sítě kapacitně vyhovující i pro připojení případné nové obytné zástavby v makrobloku č. 2.8.1.028.z-19.

c) Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

V zájmu města je využít pozemky vhodné k bytové výstavbě na území města, neboť počet obyvatel trvale mírně klesá. Rozvoj individuální obytné funkce, která formou zástavby bude důsledně vycházet z charakteru sousední zástavby (maximálně čtyři rodinné domy, forma zástavby bude důsledně vycházet z charakteru sousední zástavby, kterou nebude převyšovat, zastiňovat ani jinak nadměrně obtěžovat). nepředpokládá narušení sociální soudržnosti.

Řešené území změny č. 19 ÚPnM bylo již v platném ÚPnM součástí zastavěného (resp. současně zastavěného území) města.
Změna č. 19 ÚPnM je v souladu s cíly a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh změny č. 19 ÚPnM byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188 odst. (4)) a s §§ 171 až 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Změna č. 19 ÚPnM se stane registrovanou součástí ÚPnM jako samostatná příloha a bude uložena společně s ÚPnM. Z tohoto důvodu pro zachování kontinuity s původním ÚPnM vychází z ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM, a

proto je v návrhu změny č. 19 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 19 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů, K návrhu změny č. 19 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 12 souhlasných stanovisek, tj. dotčené orgány vyjádřily souhlas bez požadavků. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 19 ÚPnM je zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání. Splňuje požadavky dané částí B tohoto zadání a obsah je v souladu s novým stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb. dle požadavků daných částí C zadání.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna funkčního využití v původním makrobloku 2.8.1.017. (nově makroblok 2.8.1.028.z-19), která je řešeným územím změny č. 19 ÚPnM bude znamenat plynulé pokračování koncepční možnosti kvalitního bydlení v čtvrti, která je hodnocena jako jedna z nejžádanějších a nejkvalitnějších částí města pro bydlení. Změnou funkčního využití ze sportu a rekreace na individuální bydlení jsou eliminovány případné problémy, ke kterým by mohlo docházet při sportovních činnostech s ohledem na těsné sousedství rodinných domů a zachování pohody bydlení v nich. Výhodou je i dobré dopravní napojení a využití stávajících investic do technické infrastruktury, jedna z tras nízkotlakého plynovodu a elektrických kabelů nízkého napětí jsou ovšem vedeny napříč řešeným územím mimo komunikace.

Pro každodenní rekreaci je možné využít blízkého území (makroblok 2.8.2.021.), které je rovněž ve vlastnictví města, nachází se v krátké docházkové vzdálenosti od obytné zóny v Mladém a je určeno dle ÚPnM jako rekreační zeleň ve smyslu čl. 83 OZV. Částečně je k rekreačním účelům již využíváno, vhodnými úpravami lze tento způsob zde zkvalitnit, přičemž výhodou tohoto území je návaznost na řeku Malši a skutečnost, že se nenachází v těsném sousedství rodinných domů.

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

h) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V zadání změny č. 19 ÚPnM nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. S ohledem na velikost řešeného území a stanovené funkční využití pro individuální bydlení v území, které navazuje na již stávající zástavbu se shodnou formou bydlení lze konstatovat, že přijaté řešení nemá zásadní negativní vliv na trvale udržitelný rozbor, nepředpokládá narušení soudržnosti společenství obyvatel v navazujícím území a nemá vliv na hospodářský rozvoj.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání čj.: KUJCK 24714/2006/OZZL/2/Sf ze dne 22.8.2006, vyplývá že v řešeném území se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a uvedená změna nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Tato územně plánovací dokumentace nepodléhá posouzení z hlediska zákona č.

100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 93/2004 Sb. K návrhu změny č. 19 ÚPnM v rámci společného jednání tento orgán již své stanovisko neuplatnil.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v území, které již bylo určeno jako zastavitelné v ÚPnM, byla plocha již součástí vyhodnocení z hlediska dopadu na zemědělský půdní fond v ÚPnM, není součástí návrhu změny č. 19 ÚPnM toto vyhodnocení.

V řešené území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkce lesa, proto není součástí této dokumentace předpokládaných důsledků na tyto pozemky.

j) Rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitce

Při veřejném projednání návrhu změny č. 19 ÚPnM byla podána 1 námitka vlastníka podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem řešení.

Námitku podal **pan Karel Vrzal, trvale bytem Jasanová 2, 370 08 České Budějovice, ze dne 23.7.2007**

Zásadním byly v námitce požadavky:

1. V řešeném území změny č. 19 ÚPnM navrhované funkční využití *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2)* změnit na *zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)*.
2. V textové části stanovit objemové a prostorové regulativy, které umožní pouze výstavbu rodinných domů (nikoliv bytového domu).

Rozhodnutí:

1. Námitka se v požadavku dle bodu 1 zamítá.
2. Námitce se v požadavku dle bodu 2 vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

1. Funkční využití BZ ve smyslu čl. 26 OZV určuje nejmenší výměru pozemku pro objektu 1 500 m^2, který by v řešeném území změny č. 19 ÚPnM umožnil výstavbu pouze jednoho rodinného domu, přičemž charakteru a způsobu okolní zástavby (převažující zástavba řadovými rodinnými domy) je vhodnější zástavba rodinnými domy, kterou umožňuje funkční využití IN-2.
2. S ohledem na charakter lokality, v které je umístěno řešené území změny č. 19 ÚPnM, a v souladu se závěry jednání nad touto námitkou, které se konalo dne 23.8.2007, bylo dohodnuto, že jako obecně přijatelné využití území je zástavba rodinnými domy v maximálním počtu čtyři. Regulativy budou stanoveny územní studií na základě sousedních kompozičních os, přičemž charakter zástavby bude důsledně vycházet z charakteru sousední zástavby, kterou nebude převyšovat, zastiňovat ani jinak nadměrně obtěžovat.

   Na základě výše uvedeného byl v písm. c) výroku opatření obecné povahy doplněn následující text:

   „*S ohledem na charakter lokality, v které je umístěno řešené území změny č. 19 ÚPnM se stanovuje podmínka pro budoucí zástavbu území:*
   V území přípustné realizovat maximálně čtyři rodinné domy. Regulativy budou stanoveny územní studií na základě přilehlých kompozičních os a forma zástavby bude důsledně vycházet z charakteru sousední zástavby, kterou nebude převyšovat, zastiňovat ani jinak nadměrně obtěžovat“.

   Dále byl v písm. j) výroku tohoto opatření obecné povahy doplněn následující text:

„Řešené území změny č.19 ÚPnM, tj. makroblok 2.8.1.028.z-19, se vymezuje jako plocha, v které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií. V zadání územní studie bude respektována podmínka pro budoucí zástavbu území daná v písm. c) výroku opatření obecné povahy.
Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 10-ti let po vydání změny č. 19 ÚPnM“.

Poučení o odvolání proti rozhodnutí o námitce:
Proti rozhodnutí o uplatněné námitce se nelze podle § 172 odst. (5) správního řádu odvolat ani podat rozklad. Lze je však podle § 174 odst. (2) správního řádu přezkoumat podle §§ 94 až 99 správního řádu.

k) Vyhodnocení připomínek

Při veřejném projednání návrhu změny č. 19 ÚPnM bylo podáno celkem 6 připomínek, z nichž 4 byly fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. Úřad pro civilní letectví – doručeno 22.6.2007
2. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích. – doručeno 25.6.2007
3. Ředitelství silnic a dálnic ČR správa České Budějovice – doručeno 9.7.2007
4. RWE Transgas Net, s.r.o. – doručeno 15.6.2007

Text 2 připomínek, které obsahují faktické připomínky k návrhu změny č. 19 ÚPnM, včetně jejích vyhodnocení následuje:

Č.	Autor Doručeno dne	Obsah připomínky	**Vyhodnocení připomínky**
1.	**Ing. Petr Lískovec, Palmová 4, 370 08 České Budějovice 23.7.2007**	Připomínka k veřejnému projednávání změny územního plánu – lokalita Mladé Červený Dvůr V řešeném území navrhuji omezit výstavbu !pouze! na individuální výstavbu 3 – 4 rodinných domů. V žádném případě hromadná bytová výstavba.	**Připomínce se vyhovuje. Viz rozhodnutí o námitce v písm. j) odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.**
2.	**Ing. Milan Horák, Jasanová 1, 370 08 České Budějovice 23.7.2007**	Připomínka ke změně (návrhu) účelu využití plochy u Červeného Dvora v Mladém, projednávaného dne 23.7.2007 na Magistrátu města v Č. Budějovicích. Plocha určená dosud pro sport a rekreaci má být využita v budoucnu pro individuální bydlení. Protože tento účel umožňuje i vznik bytového domu, oprávněně se obávám, že tato varianta by zásadně negativně ovlivnila úroveň bydlení v celé oblasti. Týká se to zejména dopravní obslužnosti, parkování na komunikacích a další úbytek zeleně (zejména po devastaci vlastního objektu Červený Dvůr).	**Připomínce se nevyhovuje.** **Změna funkčního využití v původním makrobloku 2.8.1.017. (nově makroblok 2.8.1.028.z-19), která je řešeným územím změny č. 19 ÚPnM bude znamenat plynulé pokračování koncepční možnosti kvalitního bydlení v čtvrti, která je hodnocena jako jedna z nejžádanějších a nejkvalitnějších částí města pro bydlení. Změnou funkčního využití ze sportu a rekreace na individuální**

		Z tohoto důvodu nesouhlasím se změnou využití plochy z účelu „sport a rekreace“ na „individuální bydlení“	**bydlení jsou eliminovány případné problémy, ke kterým by mohlo docházet při sportovních činnostech s ohledem na těsné sousedství rodinných domů a zachování pohody bydlení v nich. Výhodou je i dobré dopravní napojení a využití stávajících investic do technické infrastruktury, jedna z tras nízkotlakého plynovodu a elektrických kabelů nízkého napětí jsou ovšem vedeny napříč řešeným územím mimo komunikace.**

l) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněné námitky a připomínky č. 1 byla dokumentace změny č. 19 ÚPnM upravena takto:

7. v kapitole c) textové části návrhu změny č. 19 ÚPnM doplněn následující text:
   „*S ohledem na charakter lokality, v které je umístěno řešené území změny č. 19 ÚPnM se stanovuje podmínka pro budoucí zástavbu území:*
   V území přípustné realizovat maximálně čtyři rodinné domy. Regulativy budou stanoveny územní studií na základě přilehlých kompozičních os a forma zástavby bude důsledně vycházet z charakteru sousední zástavby, kterou nebude převyšovat, zastiňovat ani jinak nadměrně obtěžovat“.
8. Dále byla v kapitole j) textové části návrhu změny č. 19 ÚPnM doplněn následující text:
   „Řešené území změny č.19 ÚPnM, tj. makroblok 2.8.1.028.z-19, se vymezuje jako plocha, v které je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií. V zadání územní studie bude respektována podmínka pro budoucí zástavbu území daná v kapitole c) této textové části.
   Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 10-ti let po vydání změny č. 19 ÚPnM“.
3. V krycím listu lokality 2.8.1. byl za index s číslem makrobloku doplněno písm. U.

m) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 19 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

9. Dokumentace odůvodnění změny č.19 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů textové části (strany 7 až 13 tohoto opatření obecné povahy).
10. Grafická část odůvodnění změny č. 19 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy.
    Seznam příloh:
    II/ 1 Koordinační výkres 1:10 000

II/ 2 Výkres širších vztahů 1:20 000

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v území, které již bylo určeno jako zastavitelné v územním plánu města, byla plocha již součástí vyhodnocení z hlediska dopadu na zemědělský půdní fond, není součástí změny č. 19 ÚPnM výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

POUČENÍ :

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č.19 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování a architektury, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.
Údaje o vydané změně č. 19 ÚPnM a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách města České Budějovice http://www.c-budejovice.cz .

…… ……

Mgr. Juraj Thoma
primátor města
v.r.

Ing. Ivana Popelová
1. náměstkyně primátora
v.r.