Změna č. 21 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.7.1. Stromovka

v katastrálním území České Budějovice 2

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice
formou

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Projektant:
A + U DESIGN spol. s r.o.
projekční a inženýrská kancelář
U Černé věže 9, České Budějovice
Vedoucí projektant : Ing. arch. Jiří Brůha
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Vladimír Fučík

Pořizovatel:
Odbor územního plánování a architektury
Magistrátu města České Budějovice

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice
Datum vydání: 17.4.2008
Číslo jednací (usnesení): 54/2008
Datum nabytí účinnosti: 22.5.2008

Úřední osoba pořizovatele: ….....

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

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. 21 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ 2.7.1. STROMOVKA
v katastrálním území České Budějovice 2
(dále jen „změna č. 21 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. 21 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 2 – Předměstí, čtvrti 2.7. Litvínovické předměstí, lokality 2.7.1. Stromovka, původního makrobloku 2.7.1.024.

Dle územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM“)* sousedí řešené území z východu se *zastavitelným územím zahradního bydlení* (makroblok č. 2.7.1.026.), ze západu se *zastavitelným územím pro sport a rekreaci* (zbývající část původního makrobloku č. 2.7.1.024.), z jihu je území ohraničeno *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu – území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace* – ulice Litvínovická (makroblok č. 2.7.1.027.), na severu sousedí s *nezastavitelným územím zeleně parků* – parkem Stromovka. (makroblok č. 2.7.1.029.).

b) Vymezení zastavěného území

Celé řešené území leží uvnitř zastavěného území města. Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se touto změnou nově nevymezuje. Řešené území změny č. 21 ÚPnM leží celé uvnitř současně zastavěného území vymezeného ve schváleném územním plánu města České Budějovice. Zastavěné území není tudíž v této změně vymezováno.

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

Řešené území změny č. 21 ÚPnM leží na jižním okraji na jižním okraji městského parku Stromovka, v prostoru nevyužívaného autocampingu. Vzhledem k atraktivitě, dobré dostupnosti a klidnému prostředí, je do tohoto prostoru navržena změna funkčního využití na zahradní bydlení. Vlivem této dílčí změny nebudou nijak narušeny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním plánu územního systému ekologické stability *(dále jen „ÚSES“)* a navržených opatření pro jeho základní skladebné prvky, řešením odkanalizování řešeného území do centrální čistírny odpadních vod *(dále jen „ČOV“)* a plošnou plynofikaci řešeného území.

V řešeném území nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu a řešením změny č. 21 ÚPnM nedojde ani k negativnímu ovlivnění nemovitých kulturních památek, ani kulturních hodnot v navazujícím území.

Civilizační hodnoty v řešeném území změny č. 21 ÚPnM budou posíleny návrhem ploch pro funkci zahradního bydlení a s tím souvisejícím rozvojem technické infrastruktury.

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

Urbanistická koncepce vychází ze schváleného ÚPnM, tím že řešením změny č. 21 ÚPnM dojde k rozšíření funkce zahradního bydlení západním směrem, na území nevyužívaného autocampingu. Funkce zahradního bydlení je vzhledem k již existující ploše zahradního bydlení a návaznosti na městský park Stromovku a dobrou dostupnost území velmi vhodná. Pouze je potřeba v územní studii vytvořit vhodný předěl od západně navazující plochy s funkcí sportovně rekreační (viz kapitola j) výroku tohoto opatření obecné povahy).

Jelikož řešené území leží uvnitř zastavěného území na současně zastavěné ploše, není potřeba vymezovat zastavitelnou plochu. V řešeném území je vymezena plocha přestavby a to formou změny funkce ze sportovně rekreační funkce (část areálu Motel Dlouhá louka) na plochu pro zahradní bydlení (cca 7 domů, na pozemcích o minimální výměře 1500 m^2. 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.

Řešením změny č. 21 ÚPnM nedojde k narušení systému sídelní zeleně. Naopak se předpokládá, že vzhledem k navržení funkci zahradního bydlení, u kterého je převaha soukromé obytné zeleně dojde k vhodnému zapojení řešeného území do systému sídelní 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.

Dopravní napojení a dopravní obsluhu jednotlivých pozemků, napojení na technickou infrastrukturu bude podrobně řešit územní studie, při upozornění že podmínky napojení na kanalizační sběrač pod starou Litvínovickou silnicí je nutné projednat s obcí Litvínovice (viz kapitola j) výroku tohoto opatření obecné povahy).

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

1. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření

   Řešené území leží uvnitř zastavěného území města, a proto se nestanovuje koncepce uspořádání krajiny, ani se nevymezují plochy a nestanovují podmínky pro změny v jejich využití. Do řešeného území nezasahují žádné prvky ÚSES, nejsou zde navržena žádná protierozní opatření, prostupnost krajiny nebude řešením změny č. 21 ÚPnM nikterak narušena.

2. Rekreace

   V řešeném území není navrhovaná samostatná plocha pro rekreaci.

3. Dobývání nerostů

   V řešeném území návrhu změny č. 21 ÚPnM nebyly zaznamenány žádné zvláštní podmínky geologické stavby, poddolované území, sesuvná území, ani jakékoliv ložiskové objekty. V řešeném území se ani neuvažuje s dobýváním nerostů.

4. Ochrana před povodněmi

   Řešené území změny č. 21 ÚPnM se nenachází v záplavovém území Q_{100} řeky Vltavy, avšak bylo zaplaveno při záplavách v roce 2002, proto je součástí území řešeného změnou č. 10 ÚPnM „povodňová“), dle které je zařazeno do „typu 5 – území záplavy vyšší než Q_{100} do záplavy nejvýše zaznamenané. Pro území změny č. 21 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 pro plochu řešenou ve změně č. 21 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.“)* plně převzat funkční typ z ÚPnM.

Část původního makrobloku 2.7.1.024. s funkčním využitím *zastavitelné území pro sport a rekreaci (SR) dle čl. 46 OZV* je v řešeném území změny č. 21 ÚPnM nahrazena **1 novým makroblokem 2.7.1.030.z-21** s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) dle čl. 26 OZV:**

(1) Území zahradního bydlení jsou v grafické a textové příloze značena indexem „BZ“. Území tohoto funkčního typu jsou určená pro individuální bydlení v zahradách. Obvyklé a přípustné jsou obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m^2. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku.

(2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení
a) poskytující služby pro bydlení, přičemž veškeré obslužné provozy musí být včleněny do stavby pro bydlení,

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 je využití území pro dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 OZV.

(4) Zcela nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují obytnost prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, například které vyvolávají zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní), a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený OZV, 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,
b) zařízení dopravních služeb a autobazary.

Zároveň je v rámci návaznosti na řešené území změny č. 21 ÚPnM je zbývající části původního makrobloku 2.7.1.024. administrativně přečíslována, tj. je nahrazena 1 novým makroblokem 2.7.1.031.z-21 při zachování funkčního využití *zastavitelné území pro sport a rekreaci (SR)* dle čl. 46 OZV.

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. 21 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.21 ÚPnM, tj. makroblok 2.7.1.030.z-21, se vymezuje jako plocha, v které je, vzhledem k jejímu rozsahu, poloze a významu, podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území.

Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, včetně řešení odstavných stání pro parkování na pozemku s dostatečnou kapacitou pro potřeby objektů pro bydlení, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu (Upozorňuje se, že kanalizační sběrač pod starou Litvínovickou silnicí je ve vlastnictví obce Litvínovice, se kterou je nutné projednat podmínky připojení.), podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby,

objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků).

Součástí územní studie musí být hluková studie dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a dle nařízení vl. č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dále bude územní studie řešit případná protihluková opatření ve vztahu ke stávajícímu území pro sport a rekreaci – např. vyčleněním prostoru pro realizaci protihlukové stěny apod.

Tato plocha je v grafické části změny územního plánu vyznačena ve výkresu základního členění území ohraničením plnou modrozelenou čarou a označeny **/U**, za označením makrobloku, tj. 2.7.1.030.z-21/**U.**

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. 21 ÚPnM.

k) Údaje o počtu listů změny č. 21 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č.21 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 5 listů A4 textové části (strany 3 až 7 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 21 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy.
   I.1 Výkres základního členění území 1:10 000
   I.2 Hlavní výkres 1:10 000
   I.3 Výkres technické infrastruktury 1:10 000
   I.4 Krycí list části lokality 2.7.1. 1: 5 000

   Vzhledem k tomu, že změnou č. 21 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

1. Textová část: Beze změn.
2. OZV: Za článek 194 OZV se vkládá do nového článku 194a odst. (4) s tímto zněním: „Tato obecně závazná vyhláška se mění v rozsahu řešeného území změny č. 21 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.7.1. Stromovka v katastrálním území České Budějovice 2 *(dále jen „změna č. 21 ÚPnM“)* opatřením obecné povahy, kterým byla dne 17.4.2008 usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. xxxx vydána změna č. 21 ÚPnM.“
3. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV: V příloze č, 1 OZV je ze seznamu vyjmut makroblok 2.7.1.024.SR a vloženy makrobloky 2.7.1.030.z-21 a 2.7.1.031.z-21. Ostatní přílohy zůstávají beze změn.
4. Grafická část: Změna č. 21 ÚPnM má dopad do výkresů č. 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území a do grafické části krycího listu lokality 2.7.1. Stromovka.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 21 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 21 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 21 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Územně plánovací dokumentace změny č. 21 ÚPnM je výsledkem procesu projednávání s Krajským úřadem – Jihočeský kraj, dotčenými orgány, obcí (městem České Budějovice), pro kterou se tato změna pořizovala, sousedními obcemi, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení změny č. 21 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 21 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 84/2006 ze dne 27.4.2006 na základě návrhu společnosti Motel Dlouhá louka, s.r.o., Stromovka 8, České Budějovice, a to pro celý areál Motelu Dlouhá louka. 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. 21 ÚPnM. V průběhu veřejného vystavení návrhu zadání nový vlastník společnosti Motel Dlouhá louka, s.r.o.písemně sdělil, že již netrvá na pořízení této změny ÚPnM. Na základě vyhovění tohoto podnětu bylo řešené území zmenšeno tak, jak je popsáno v kapitole a) výroku tohoto opatření obecné povahy a graficky znázorněno v jednotlivých výkresech grafické části této územně plánovací dokumentace. Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 19/V/2006 dne 14.12.2006.
4. Projektantem změny č. 21 ÚPnM je. A+U DESIGN spol. s r.o., projekční a inženýrská kancelář, U Černé věže 9, České Budějovice, vedoucí projektant Ing. arch. Jiří Brůha (č. autorizace 00 103), zodpovědný projektant Ing. arch. Vladimír Fučík (č.autorizace 02 491).
5. Společné jednání o návrhu změny č. 21 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 26.6.2007. V rámci společného jednání bylo uplatněno 10 stanovisek, z nichž 2 obsahovala požadavky, které jsou respektovány a do návrhu byly zapracovány před veřejným vystavením. Dále byla podána 1 připomínka sousední obce Litvínovice, jejíž požadavek byl rovněž zapracován do textové části tak, jak bylo s touto obcí dohodnuto. (zápis z jednání dne 6.9.2007 je uložen v dokladové části změny č. 21 ÚPnM. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 21 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 16.11.2007 pod č.j.: 33147/2007 OREG/2 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. 21 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 28.11.2007. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 28.11.2007 do 14.1.2008). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a koordinačním výkresem změny č. 21 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 14.1.2008. V rámci veřejného vystavení a projednání nebyla podána žádná námitka vlastníka podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem změny č. 21 ÚPnM a 3 připomínky, 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. 21 ÚPnM je v souladu s PÚR.

   Řešené území změny č. 21 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. 21 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. 21 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. 21 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, resp. katastrálního území České Budějovice 2. Sousední obec Litvínovice uplatnila v rámci společného jednání o návrhu připomínku, která byla zapracována do textové části (viz kapitoly e) a j) výroku tohoto opatření obecné povahy), ostatní 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 městského parku Stromovka.

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

Změna č. 21 ÚPnM přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. V zájmu města je využít pozemky vhodné k bytové výstavbě na území města, neboť počet obyvatel trvale mírně klesá. Záměrem navrhovatele je realizovat výstavbu rodinných domů, čímž dojde ke zkvalitnění nabídky stavebních pozemků pro bydlení v atraktivní a dopravně přístupné lokalitě města.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot v území je zajištěna stanoveným funkčním typem *zastavitelné území zahradního bydlení* a podmínkou územní studie (viz kapitoly d) a j) výroku tohoto opatření obecné povahy)

Řešené území změny č. 21 ÚPnM bylo již v platném ÚPnM součástí zastavěného (resp. současně zastavěného území) města.

Změna č. 21 ÚPnM je v souladu s cíli 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. 21 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. 21 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 ve změně č. 21 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. 21 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů, K návrhu změny č. 21 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 10 stanovisek, z nichž 2 obsahovala požadavky, které jsou respektovány a do návrhu byly zapracovány, ostatní stanoviska byla souhlasná, tj. dotčené orgány vyjádřily souhlas bez požadavků. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 21 ÚPnM byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání. Splňuje požadavky dané částí B tohoto zadání a obsah a formální členění návrhu změny č. 21 ÚPnM byly vypracovány dle požadavků nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek dle požadavků kapitoly B 13 zadání.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Řešené území změny č. 21 ÚPnM se nachází v jihozápadní okrajové části města v těsném sousedství významného městského parku Stromovka, což představuje atraktivní prostředí pro bydlení. Čtvrť zahradního bydlení zde byla založena již v meziválečném období první republiky východně od řešeného území, z této doby pocházejí tři stávající vily funkcionalistického charakteru. Změnou č. 21 ÚPnM dojde k začlenění plochy nového makrobloku 2.7.1.030.z-21 do zahradního bydlení, výhodou je i dobré dopravní napojení.

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

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

Udržitelný rozvoj území, spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

1. Příznivé životní prostředí: Ochrana přírodních hodnot je zajištěna zejména respektováním plánu ÚSES a navržených opatření pro jeho základní skladebné prvky, stanovením regulativů pro zastavitelnost území s vyjádřením majority obytné zeleně (70%), řešením odkanalizování řešeného území do centrální ČOV a plošnou plynofikaci řešeného území. Z hlediska zdravých životních podmínek bude potřeba malou část řešeného území chránit před nadlimitním hlukem z dopravy (hluk ze silniční dopravy ze silnice I/3 – viz výkres č. II.1 Koordinační výkres). Podmínky a

způsob ochrany budou stanoveny v územní studii a upřesněny projektové dokumentaci.

2. Hospodářský rozvoj: Řešení změny č. 21 ÚPnM nebude mít negativní dopad na hospodářský rozvoj v území, naopak vytvoří se předpoklad k zvýšení počtu perspektivních trvale bydlících obyvatel v městě České Budějovice.
3. Soudržnost společenství obyvatel v území: Vzhledem k tomu, že změna č. 21 ÚPnM výhradně řeší rozvoj individuální obytné funkce ve formě zahradního bydlení s obdobnými parametry jako je tomu u navazující stávající obytné funkce zahradního bydlení, nepředpokládá se narušení sociální soudržnosti obyvatel.

V zadání změny č. 21 ÚPnM nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání čj.: KUJCK 21335/2006/OZZL/2/Sf ze dne 21.7.2006, 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. 21 ÚPnM v rámci společného jednání tento orgán již své stanovisko neuplatnil.

i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna funkčního využití ze sportu a rekreace na zahradního bydlení v rámci zastavěného území města je vzhledem k již existující ploše zahradního bydlení východně od řešeného území a i s ohledem na návaznost na městský park Stromovku a dobrou dostupnost území velmi vhodná.

Změna č. 21 ÚPnM nevymezuje nově zastavitelnou plochu.

j) 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 v ÚPnM vyznačeno jako současně zastavěné (dle nového stavebního zákona zastavěné území), není součástí změny č. 21 ÚPnM vyhodnocení z hlediska dopadu na zemědělský půdní fond.

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

k) Vyhodnocení připomínek

Při veřejném projednání návrhu změny č. 21 ÚPnM byly podány celkem 3 připomínky, které byly fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. RWE Transgas Net, s.r.o. – doručeno 7.12.2007
2. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích. – doručeno 13.12.2007
3. ČEPRO, a.s. – doručeno 17.12.2007

l) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

K návrhu změny č. 21 ÚPnM nebyla uplatněna žádná námitka. Na základě uplatněných připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 21 ÚPnM upravit podle § 53 stavebního zákona.

m) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 21 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 21 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 5 listů textové části (strany 8 až 12 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 21 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy.
   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 v ÚPnM bylo vyznačeno jako současně zastavěné (dle nového stavebního zákona zastavěné území), není součástí změny č. 21 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.21 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. 21 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	Ing. Ivana Popelová
primátor města	1. náměstkyně primátora
v.r.	v.r.