Změna č. 22 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 3.5.2. Hvízdal

v katastrálním území České Budějovice České Vrbné

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

formou

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Projektant:
Ing.arch. Vratislav Vokurka
Vratislavova 296
397 01 Písek

Pořizovatel:
Odbor územního plánování a architektury
Magistrátu města České Budějovice

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice
Datum vydání: 3.7.2008
Číslo jednací (usnesení): 122/2008
Datum nabytí účinnosti: 23.8.2008

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 ve vazbě na § 55 a § 188 odst. (4) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 22 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITĚ 3.5.2. HVÍZDAL
v katastrálním území České Vrbné
(dále jen „změna č. 22 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 a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

a) Řešené území změny č. 22 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 3 – Příměstí, čtvrti 3.5. Vltava, lokality 3.5.2. Hvízdal, původních makrobloků 3.5.2.001.ZPF, 3.5.2.011.KR a 3.5.2.013.KOL-3.

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena územním plánem města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM“)* ke dni 23.3.2000. Změnou č. 22 ÚPnM nedochází k novému vymezení zastavěného území. Viz grafická část (výkresy č. I/1, I/2, I/3).

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

1. Koncepce rozvoje území

Předmětem změny č. 22 ÚPnM v podstatné části řešeného území je změna funkčního využití na zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) – 1 nový makroblok 3.5.2.019.z-22/U BZ, a to v části původního makrobloku 3.5.2.001. z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF)*, v části původního makrobloku 3.5.2.011. z *nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR)* a v celém původním makrobloku 3.5.2.013. ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)*.

Při západní hranici řešeného území v šíři 25 m s esovitým zakončením při hranici se zbývající částí původního makrobloku 3.5.2.011. se jedná o změnu funkčního využití na nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) – 1 nový makroblok

3.5.2.020.z-22/U KV, který navazuje na nový makroblok 3.5.2.019.z-22/U BZ zahradního bydlení, a to v části původního makrobloku 3.5.2.001. z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF)* a v části původního makrobloku 3.5.2.011. z *nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR).*

2. **Koncepce ochrany a rozvoje hodnot**

a. Přírodní hodnoty

Krajinný ráz - výraznou hodnotou řešeného území je přírodní charakter, lokalita je nezastavěná, je součástí zeleného klínu Vrbenských rybníků. Hodnotná je rovněž jeho poloha na rozhraní volné krajiny a zastavěného území. Ze severu a západu obklopuje lokalitu pestrá krajina, vhodná pro každodenní rekreaci (lesy, rybníky).

V navazující dokumentaci je nutné zohlednit polohu lokality, která vytvoří přechod mezi zastavěnými plochami a volnou krajinou. Respektovat přírodní hodnoty území, zvláště z hlediska zachování krajinného rázu. Objemové a prostorové limity zástavby v územní studii stanovit s ohledem na blízkost přírodní rezervace Vrbenské rybníky (viz kapitola j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

Ochrana zemědělského půdního fondu – celé řešené území se rozkládá na ostatních plochách, nedochází tedy k záboru zemědělského půdního fondu ani ploch určených k plnění funkce lesa. Navržená forma zahradního bydlení zachová vysoký podíl zelených ploch v rámci zastavěného území.

Ochrana přírody – chráněná území přírody (přírodní rezervace Vrbenské rybníky) nejsou změnou č. 22 ÚPnM dotčena.

Ochrana vod – zastavitelné plochy musí být z důvodu zajištění ochrany jakosti podzemních a povrchových vod napojeny na veřejnou kanalizační a vodovodní síť

Ochrana ovzduší – poloha lokality je pro bydlení příznivá vzhledem k převládajícím západním větrům. Kvalita ovzduší bude navrženou zástavbou ovlivněna minimálně, předpokládá se plynofikace lokality.

Pro vytápění objektů preferovat zemní plyn, elektřinu a alternativní zdroje.

b. Civilizační hodnoty

Území je dopravně snadno přístupné, v dostupné vzdálenosti je městská hromadná doprava, občanská vybavenost sídliště Vltava.

c. Kulturní hodnoty

Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty – řešené území je nezastavěné, není památkově chráněno, ani se na něm nenacházejí kulturní památky. Jedná se o území s archeologickými nálezy, v případě zamýšlené stavební nebo jiné obdobné činnosti je nezbytné postupovat v souladu s ustanoveními příslušných právních předpisů.

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

1. **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce dodržuje zásady stanovené v ÚPnM a to rozvoj zastavitelného území pro bydlení v návaznosti na již zastavěné území na úkor ploch s velmi nízkou produkční schopností. Návrh ploch se zahradním bydlením s rozvolněnou zástavbou a vysokým podílem ploch určených k ozelenění vytváří přirozený přechodový pás s minimálním dopadem negativních antropogenních vlivů na navazující přírodní prostředí. Zastavitelná plocha je na severozápadě oddělena od volné krajiny pásem zeleně.

Dopravní obslužnost je zajištěna napojením lokality na stávající místní komunikaci na jihovýchodní hranici s vyústěním na komunikaci III. třídy (České Vrbné).

Zastavitelné území se změnou č. 22 ÚPnM rozšiřuje směrem severozápadním do krajiny okolí Vrbenských rybníků.

Urbanistická koncepce zajišťuje vymezením nových funkčních ploch optimální využití území pro všechny požadované funkce a jejich návaznost na sousední území.

2. **Vymezení zastavitelných ploch**

Řešené území změny č. 22 ÚPnM zahrnuje v podstatné části zastavitelnou plochu v novém makrobloku 3.5.2.019.z-22/U BZ s funkčním využitím - zastavitelné území zahradního bydlení (BZ), která se skládá z nově vymezené plochy (v části původního makrobloku 3.5.2.001.ZPF) a z již vymezeného zastavitelného území uvnitř zastavěného území, resp. dle ÚPnM uvnitř současně zastavěného území (původní makroblom 3.5.2.013.KOL-3). V grafické části je vymezena hranice zastavěného území a hranice zastavitelné plochy, která se rozšiřuje směrem severozápadním do krajiny okolí Vrbenských rybníků.

Stávající limity: ochranné pásmo radioreléové trasy. Navržené funkční využití plochy nekoliduje s ochranným pásmem radioreléové trasy.

Navržené limity: nejsou stanoveny limity nad rámec návrhu funkčního využití.

3. **Plochy přestavby**

Nejsou vymezeny.

4. **Systém sídelní zeleně**

Z důvodu zachování krajinných hodnot navazující lokality Vrbenských rybníků, je zastavitelné území ze severozápadu omezeno pásem krajinné zeleně všeobecné.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

Základní koncepce dopravního řešení, zásobování elektrickou energií, teplem, plynem, spojů i vodohospodářského řešení zůstávají v platnosti dle platného ÚPnM. Vedení technické infrastruktury pro napojení objektu rodinného domu bude ve smyslu čl. 102 odst. (2) obecně závazné vyhlášky 4/2000 statutárního města České Budějovice o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění *(dále jen „OZV“)* přizpůsobeno poloze veřejného prostranství.

1. **Koncepce dopravy**

V řešeném území nejsou v rámci změny č. 22 ÚPnM navrhovány prvky dopravy. Obsluhu zajišťují komunikace mimo řešené území.

Systém obslužných komunikací bude řešen územní studií, přičemž tyto budou dimenzovány na bezkolizní průjezd požárních vozidel (těleso komunikace 6 m) a oboustranné chodníky (2 x 2 m – min. šíře veřejného prostranství 10 m). Odstavování a parkování osobních vozidel bude na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 rodinný dům.

2. **Koncepce vodního hospodářství**

S ohledem na sousedství s přírodní rezervací Vrbenské rybníky bude zástavba funkčního typu *zastavitelné území zahradního bydlení* napojena na veřejnou kanalizační a vodovodní síť. V uvedené příměstské části nelze řešit odkanalizování jímkami na vyvážení ani individuálními ČOV z důvodu zajištění ochrany jakosti podzemních a povrchových vod. Systém kanalizačních a vodovodních rozvodů bude řešen územní studií.

Likvidace srážkových vod bude řešena v maximální možné míře přirozeným vsakem do půdy – minimalizace zpevňování ploch nepropustnými materiály.

3. **Koncepce zásobování elektrickou energií**

   Pro vytápění preferovat využití alternativních zdrojů energie. Užitím vhodné kombinace otopných systémů, využitím obnovitelných zdrojů energií a účinnější aplikací zákonných opatření v oblasti tepelné ochrany budov lze předpokládat racionální nárůst spotřeby elektrické energie.

   Napojení na stávající rozvody NN - úprava, případně náhrada, stávajících trafostanic, posílení stávajícího rozvodu NN, pokládka kabelů NN a veřejného osvětlení bude řešeno územní studií.

f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

1. **Koncepce uspořádání krajiny**

   Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti dle ÚPnM. Zásadním požadavkem je uchování vysoké kvality přírodního prostředí nezastavitelných ploch po obvodě zastavitelné části lokality. Musí být zachována prostupnost tohoto území a jeho návaznost na plochy krajinné zeleně v okolí. V řešeném území nejsou vymezeny plochy územního systému ekologické stability. Území není ohroženo erozní činností a povodněmi.

2. **Ochrana před povodněmi**

   Záplavová území nejsou v řešeném území stanovena.

3. **Rekreace**

   Pro každodenní rekreaci budou využívány nezastavitelné plochy krajinné zeleně po obvodu řešeného území.

4. **Dobývání nerostů**

   Změnou č. 22 ÚPnM nejsou vymezeny plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM jsou v návrhu změny č. 22 ÚPnM nadefinovány funkční typy v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území *(dále jen „vyhláška 501/2006 Sb.“)*, tj. jsou plně převzaty funkční typy nadefinované v ÚPnM a OZV.

1. **Plochy s rozdílným způsobem využití**

   Návrhem změny č. 22 ÚPnM je řešena změna funkčního využití na 2 plochy, a to:

   a. na 1 nový makroblok **3.5.2.019.z-22/U BZ** s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) dle čl. 26 OZV:**

      - v části původního makrobloku 3.5.2.001. z *nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF)* dle čl. 85 OZV,

- v části původního makrobloku 3.5.2.011. z *nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR)* dle čl. 83 OZV,
- v celém původním makrobloku 3.5.2.013. ze *zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3)* dle čl. 22 OZV,

b. na 1 nový makroblok **3.5.2.020.z-22/U KV** s nově stanoveným funkčním využitím **nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) dle čl. 82 OZV:**

- v části původního makrobloku 3.5.2.001. z nezastavitelného území zemědělského půdního fondu (ZPF) dle čl. 85 OZV,
- v části původního makrobloku 3.5.2.011. z nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR) dle čl. 83 OZV.

Zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) dle čl. 26 OZV
pro makroblok 3.5.2.019.z-22/U BZ

(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 této vyhlášky.

(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.

Nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) dle čl. 82 OZV
pro makroblok 3.5.2.020.z-22/U KV

(1) Území krajinné zeleně všeobecné jsou v grafické a textové příloze značená indexem „KV“ a jsou určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin,

květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území.

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat pěší a cyklistické stezky.

(3) Podmíněně přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) účelové komunikace,
b) drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka a podobně),
c) drobné stavby určené zejména pro vzdělávací a výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení).

(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

2. **Přečíslování zbývajících částí původních makrobloků**

   Funkční využití u zbývajících částí původních makrobloků 3.5.2.001.ZPF a 3.5.2.011.KR zůstává zachováno dle platného ÚPnM, přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 22 ÚPnM jsou tyto administrativně přečíslovány takto:

   a. makroblok 3.5.2.001.ZPF bude v rozsahu jeho zbývající části nahrazen makroblokem 3.5.2.021.z-22 ZPF při zachování funkčního využití *nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)* dle čl. 85 OZV,
   b. makroblok 3.5.2.011.KR bude v rozsahu jeho zbývající části nahrazen makroblokem 3.5.2.022.z-22 KR při zachování funkčního využití *nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR)* dle čl. 83 OZV.

3. **Další podmínky pro využití ploch**

   Pro využití plochy makrobloku č. 3.5.2.019.z-22/U BZ se ukládá povinnost v rámci územní studie zpracovat hlukovou studii (viz kapitola j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

   Další podmínky zůstávají v souladu s 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. 22 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. 22 ÚPnM, tj. makrobloky 3.5.2.019.z-22/U BZ a 3.5.2.020.z-22/U KV, 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 upřesní hranici mezi jednotlivými makrobloky, bude podrobně řešit členění makrobloku 3.5.2.019.z-22/U BZ 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, přičemž v zadání územní studie budou respektovány podmínky pro budoucí zástavbu území dané v kapitole e) výrokové části tohoto opatření obecné povahy.

Územní studie navrhne 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, která zajistí splnění limitů hluku stanovených nařízením vl. č. 148/2006 Sb. na hranici jednotlivých chráněných prostorů dle § 30 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

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. 22 ÚPnM.

k) Údaje o počtu listů změny č. 22 ÚPnM a počtu výkresů k ní připojené grafické části

1. Dokumentace změny č.22 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů A4 textové části (strany 3 až 9 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 22 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 3 výkresy.

   I/1 Výkres základního členění území 1:10 000
   I/2 Hlavní výkres 1:10 000
   I./3 Krycí list části lokality 3.5.2. 1: 5 000

   Vzhledem k tomu, že změnou č. 22 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. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV: V příloze č, 1 OZV jsou ze seznamu vyjmuty makrobloky 3.5.2.001. a 3.5.2.011. a vloženy makrobloky 3.5.2.019.z-22, 3.5.2.020.z-22, 3.5.2.021.z-22,, 3.5.2.022.z-22.
3. Grafická část: Změna č. 22 ÚPnM má dopad do výkresů č. 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území, 5.1. Systém zeleně a do grafické části krycího listu lokality 3.5.2. U Hvízdala.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 22 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 22 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 22 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“). Předkládaný návrh změny č. 22 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. 22 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 22 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č.172/2003 ze dne 30.10.2003. Změna č. 22 ÚPnM je pořizována na základě žádosti vlastníků pozemků v řešeném území této ÚPD. 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. 22 ÚPnM. Toto zadání bylo schváleno usnesením ZM č. 48/2006 dne 23.3.2006.
4. Projektantem změny č. 22 ÚPnM je Ing. arch. Vratislav Vokurka, Vratislavova 296, 397 01 Písek, č. autorizace 01 125.
5. Společné jednání o návrhu změny č. 22 ÚPnM, zpracovaného podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů *(dále jen „stavební zákon“)* 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 11.7.2007. V rámci společného jednání bylo uplatněno 13 stanovisek, z nichž 2 stanoviska obsahovala požadavky, které byly do návrhu před zahájením řízení o změně č. 22 ÚPnM zapracovány. Na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 22 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 21.9.2007 pod č.j.: KUJCK 28802/2007 OREG/2 své stanovisko, ve kterém sdělil, že návrh změny č. 22 ÚPnM neobsahuje žádné upozornění na nedostatky, a že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace.
6. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 22 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 5.10.2007. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 5.10.2007 do 20.11.2007). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a koordinačním výkresem změny č. 22 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 19.11.2007. V rámci veřejného vystavení a projednání bylo uplatněno 5 připomínek, jejichž vyhodnocení je součástí tohoto

upraveného návrhu. Nebyla uplatněna žádná námitka vlastníka podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem změny č. 22 ÚPnM.

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“)*

   Změna č. 22 ÚPnM není v rozporu s PÚR. Řešené území změny č. 22 ÚPnM je dle čl. (43) PÚR součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, se kterou není v rozporu, protože z místního hlediska se jedná o klidové území, do kterého průvodní jevy rozvojové oblasti přímo nezasahují.

   Řešené území rovněž v měřítku města České Budějovice nezasahuje do plochy multimodálního koridoru M1, čl. (72) PÚR, tvořeného dálnicí D3, resp. rychlostní komunikací R3 a trasou IV. tranzitního železničního koridoru, který je součástí rozvojové osy OS4 Praha – České Budějovice – hranice ČR (Linz), čl. (49) PÚR.

   Specifické oblasti SOB1 Šumava ani záměrů v oblasti technické infrastruktury se měněné území nedotýká.

2. **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**
   Návrh změny č. 22 ÚPnM není v rozporu s územním plánem velkého územního celku Českobudějovické aglomerace a s jeho změnou č. 1.

3. **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**
   Změna č. 22 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, resp. katastrálního území České Vrbné. Sousední obce neuplatnily v procesu pořizování jednotlivých fází této ÚPD žádné podněty ani připomínky.

   ÚPnM byl schválen ZM dne 23.3.2000 usnesením č. 39/2000. Změna č. 22 ÚPnM vychází z ÚPnM a OZV. Respektuje způsob využívání území v navazujících plochách, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

   S ohledem na ochranu charakteru navazujícího území ve vazbě na krajinný ráz je stanoven v zastavitelné ploše funkční typ *zastavitelné území zahradního bydlení*, v kterém podmínky pro využívání území stanovují min. velikost jednotlivých pozemků 1 500 m^2 a 70% celkové výměry pozemků k ozelenění, představující limity pro rozvolněnou zástavbu ve vazbě na navazující krajinně cenné území. Ochranu krajiny podpoří i pás krajinné zeleně všeobecné, který odděluje zastavitelnou plochu od volné krajiny. Utváření zástavby včetně stanovení objemových a prostorových limitů bude upřesněno v územní studii (viz kapitola j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

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. 22 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 navrhovatelů na pořízení změny č. 22 ÚPnM 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 g) a j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).
Změna č. 22 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. 22 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. 22 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 jsou ve změně č. 22 ÚPnM nadefinovány funkční typy v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. jsou plně převzaty funkční typy z ÚPnM a OZV.

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

Změna č. 22 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů, K návrhu změny č. 22 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 13 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

Zadání změny č. 22 ÚPnM, schválené zastupitelstvem města České Budějovice usnesením č. 48/2006 dne 23.3. 2006, bylo splněno. Návrh změny č. 22 ÚPnM byl zpracován v souladu s požadavky obsaženými v kapitole B schváleného zadání.

V souladu se schváleným zadáním nebyl zpracován koncept.

Obsah a formální členění návrhu změny č. 22 ÚPnM byly vypracovány v souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Přijaté řešení nenarušuje vyvážený stav mezi krajinou a novou zastavitelnou plochou.

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území, změna nebude mít negativní dopad na přírodní rezervaci Vrbenské rybníky ani na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí (soustava Natura 2000).

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

1. **Přírodní hodnoty**

   Návrh změny č. 22 ÚPnM respektuje přírodní hodnoty území, pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanovena závazná regulativa. Nová hranice zastavitelné plochy pro bydlení je vymezena se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území byla zvolena forma bydlení zahradního. V části území je navržena nezastavitelná plocha krajinné zeleně.Prvotní je v rozvojové ploše vybudování technické a dopravní infrastruktury. Z důvodu ochrany přírodních hodnot je zástavba podmíněna napojením

území na veřejnou kanalizaci. Zastavitelné území má kompaktní tvar, pro zástavbu jsou zabírány půdy nevhodné pro zemědělské využití (ostatní plochy). Návrhem nevznikly nedostupné nebo těžko obhospodařovatelné plochy, nebyla narušena prostupnost krajiny.

2. **Civilizační hodnoty**

   Stávající technická infrastruktura (radioreléová trasa) včetně ochranných pásem je respektována. Je zajištěna prostupnost území a návaznost na systém pěších a cyklistických tras. Řešení změny č. 22 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. Vzhledem k tomu, že změna č. 22 ÚPnM výhradně řeší rozvoj individuální obytné funkce ve formě zahradního bydlení a s ohledem na velikost řešeného území, nepředpokládá se narušení sociální soudržnosti obyvatel.

   Změnou č. 22 ÚPnM jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

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

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeský kraj k návrhu zadání čj.: KUJCK 29058/2004/OZZL/Du ze dne 22.11.2004, 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. 22 ÚPnM v rámci společného jednání tento orgán již své stanovisko neuplatnil.

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

Změna č. 22 ÚPnM vymezuje novou zastavitelnou plochu, resp. posouvá hranici zastavitelného území vymezenou v ÚPnM, navazuje na zastavěné území města.

V zájmu města je využít pozemky vhodné k obytné výstavbě na území města, neboť počet obyvatel trvale mírně klesá. Záměrem navrhovatelů na pořízení změny č. 22 ÚPnM je realizovat výstavbu rodinných domů, čímž dojde ke zkvalitnění nabídky stavebních pozemků pro bydlení v atraktivní a dopravně přístupné lokalitě města.

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

1. **Vyhodnocení zemědělského půdního fondu**

   V řešeném území změny č. 22 ÚPnM se nacházejí pouze ostatní plochy, nedochází k záboru zemědělského půdního fondu, proto není součástí této ÚPD vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond.

2. **Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa**

   V řešeném území změny č. 22 ÚPnM se nenacházejí pozemky určené k plnění funkce lesa, proto není součástí této ÚPD vyhodnocení předpokládaných důsledků na tyto pozemky.

k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

V rámci veřejného vystavení návrhu nebyly uplatněny námitky vlastníků podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem změny č. 22 ÚPnM.

l) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 22 ÚPnM bylo podáno celkem 5 připomínek, které byly fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. RWE Transgas Net, s.r.o. – doručeno 16.10.2007,
2. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích. – doručeno 18.10.2007,
3. ČEPRO, a.s. – doručeno 19.10.2007,
4. 1. JVS a.s. – doručeno 10.10.2007,
5. Úřad pro civilní letectví ČR – doručeno 16.10.2007.

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných připomínek

Na základě uplatněných připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 22 ÚPnM upravit podle § 53 stavebního zákona.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 22 ÚPnM a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace změny č.22 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 5 listů A4 textové části (strany 10 až 14 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 22 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy.

   II/1 Koordinační den 1:10 000
   II/2 Výkres širších vztahu 1:20 000

   Vzhledem k tomu, že změnou č. 22 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.

POUČENÍ :

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č.22 ÚPnM je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování a architektury, včetně dokladů o jejím 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. 22 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, v.r.	Ing. Ivana Popelová, v.r.
primátor města	1. náměstkyně primátora