Změna č. 37 územního plánu města České Budějovice v lokalitách 2.1.3. U Rybníčku a 2.1.8. Nádraží

v katastrálním území České Budějovice 5 a 6

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, Č. Budějovice
Vedoucí projektant: Ing. arch. Jiří Brůha

Pořizovatel:
Odbor územního plánování a architektury
Magistrátu města České Budějovice
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1,2

zpracováno: 2009/12

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo města České Budějovice
Datum vydání:	17.12.2009.
Číslo usnesení:	332/2009
Datum nabytí účinnosti:	5.3.2010

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. 37 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE

V LOKALITÁCH 2.1.3. U RYBNÍČKU A 2.1.8. NÁDRAŽÍ

(dále jen „změna č. 37 ÚPnM“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva 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. 37 ÚPnM

Řešená území 1 a 2 jsou součástí dílu 2. Předměstí, čtvrti 2.1. Suché Vrbné, lokalit 2.1.3. U Rybníčku a 2.1.8. Nádraží, původního makrobloku 2.1.3.015. a části původního makrobloku 2.1.8.006.:

- **území 1** je dle územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM“)* součástí původního makrobloku 2.1.8.006., sousedí ze západu se zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí (makroblok 2.1.8.011.z-33.), z východu se zastavitelným územím s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (makroblok 2.1.3.027.z-15), z jihu a severu navazuje na nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační (zbývající části původního makrobloku 2.1.8.006.);
- **území 2** je dle ÚPnM celý původní makroblok 2.1.3.015., navazuje ze západu a severu na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (makroblok 2.1.3.027.z-15), z jihu je ohraničeno stávající ulicí V Hluboké cestě, která je součástí zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí (makroblok 2.1.3.016.), na východě sousedí s navrženou trasou „zanádražní“ komunikace – zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu – území pro místní komunikace II. třídy (makroblok 2.1.3.007.).

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se touto změnou č. 37 ÚPnM nově nevymezuje.

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou č. 37 ÚPnM dotčena.

V území 1 bude změnou funkčního využití na zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí umožněna výstavba opravny náležející k přilehlému vlakovému nádraží.

V území 2 představuje změna funkčního využití na zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí rozšíření možností vhodného využití a skladby budoucí zástavby, a to zejména s ohledem na shodné funkční využití severně sousedícího makrobloku 2.1.3.027.z-15 a na přímou vazbu tohoto území na „zanádražní“ komunikaci, která je jednou z nejdůležitějších dopravních staveb v komunikačním skeletu města dle ÚPnM.

Ochrana hodnot v území 1 a 2 je zajištěna zejména stanovením podmínek využití v nových makroblocích dle kapitoly g) výrokové části tohoto opatření obecné povahy, dále pak vymezením nového interakčního prvku v území 1 (viz. kapitola f) výrokové části tohoto opatření obecné povahy) a povinností prověřit změny v území územními studiemi (viz. kapitola j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

Území lze označit dle zák. č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, v platném znění, jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého osídlení, v dalších stupních projektové dokumentace je nutné pro jejich ochranu postupovat v souladu se zák. č. 20/1987 Sb.

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

S ohledem na rozlohu řešeného území a změnu funkčního využití pouze v současně zastavěném území resp. v zastavitelné ploše dle ÚPnM nepředstavuje změna č. 37 ÚPnM velký význam ve struktuře území dané lokality, nemá zásadní dopad do urbanistické koncepce stanovené v platném ÚPnM.

Urbanistická koncepce dodržuje zásady stanovené v ÚPnM, nově navržené funkční využití v území 1 vychází z potřeb zkvalitnění služeb souvisejících s provozem železnice a v území 2 lépe využívá rozvojový potenciál daný výhodnou dopravní dostupností z navržené „zanádražní“ komunikace a zároveň vhodnějším způsobem naváže na východní území se shodným funkčním využitím zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí.

Území 1 je součástí zastavěného území (resp. dle ÚPnM současně zastavěného území), funkčně je určeno dle ÚPnM jako nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační, tato plocha se změnou ÚPnM vymezuje jako nová zastavitelná plocha.

V území 2 nedochází změnou ÚPnM k vymezení nové zastavitelné plochy, ale pouze ke změně funkčního využití plochy vymezené již dle ÚPnM jako zastavitelné.

Řešením návrhu změny ÚPnM nedochází k významnému narušení systému sídelní zeleně, změna funkčního využití v území 1 znamená sice zmenšení výměry navrhované zeleně dle ÚPnM v původním makrobloku 2.1.8.006. na jeho zbývající části v jižní a severní části (nové makrobloky 2.1.8.013.z-37 a 2.1.8.014.z-37), nicméně v rámci nového makrobloku 2.1.8.012.z-37 je navržen nový interakční prvek jako liniová zeleň (viz. kapitola f) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravního řešení zůstává v platnosti dle ÚPnM.

Pro rozvoj území 2 se stanovuje podmínka, že v předstihu před realizací výstavby

v novém makrobloku 2.1.3.028.z-37 musí být vybudována přeložka silnice II/156 a II/157 – 4. etapa (na tuto stavbu již bylo vydáno územní rozhodnutí SÚ/12372/2006 Čí ze dne 2.4.2007), včetně veřejné technické infrastruktury, zvláště kanalizačního sběrače.

Cyklistická stezka podél železničního tělesa zůstane zachována.

2. Technická infrastruktura

Základní koncepce zásobování elektrickou energií, teplem, plynem, spojů i vodohospodářského řešení zůstávají v platnosti dle platného ÚPnM, při respektování Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného v září 2004, a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury, včetně ochranného pásma radioreléového paprsku.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude ve smyslu čl. 102 odst. (2) obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 statutárního města České Budějovice o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění (dále jen „OZV“) přizpůsobeno pokud možno poloze veřejného prostranství.

Pro odkanalizování území 2 jsou převzaty podmínky ze závazné části uvedené v krycím listu lokality 2.1.3. U Rybníčku, a to:

Odvodnění navrhované zástavby (severně od komunikace Mladé – Suché Vrbné) řešit tak, aby nedošlo k navýšení množství dešťových vod přitékajících do ČOV Lokodepo a do sběrače v Novohradské ulici. Odvodnění uvedené zástavby formou odtoku dešťových vod na povrch terénu je nepřípustné. Odvedení dešťových vod z uvedené zástavby do drážní stokové sítě a do místních příkopů a vodotečí je rovněž nepřípustné.

Limitem výstavby v obou územích je omezená kapacita stávajících vodovodů a nedostatečná kapacita stávajících kanalizací pro odvádění srážkových vod z nově zpevňovaných či zastavovaných ploch. V rámci územních studií bude prověřena kapacita stávajícího vodovodu a kanalizace v závislosti na navrhovaném využití území (viz kapitola j) výrokové části 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, protierozní opatření, ochranu před povodněmi

Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti dle ÚPnM. Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) z ÚPnM. Nejsou zde navržena žádná protierozní opatření, prostupnost krajiny nebude řešením návrhu změny ÚPnM nikterak narušena.

V návrhu změny ÚPnM je v území 1 (nový makroblok 2.1.8.012.z-37) navržen nový interakční prvke IP 28 – liniová zeleň (alej vysokokmenných dřevin), a to v jeho jižním cípu v ploše stávajícího hustého porostu s pokračováním v celé délce při východní hranici makrobloku, tzn. při hranici katastrálních území České Budějovice 6 a České Budějovice 5. Interakční prvek se vymezuje v minimální šíři 3 m za účelem odclonění smíšených ploch pro bydlení a komerci od plochy pro průmyslovou výrobu a pracovní aktivity. Územní nároky interakčního prvku budou upřesněny v územní studii (viz kapitola j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

Řešené území změny č. 37 ÚPnM se nenachází v záplavovém území Q_{100}.

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

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM je v návrhu změny č. 37 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tj. jsou plně převzaty funkční typy z ÚPnM.

1. Funkční využití

Návrhem změny ÚPnM je řešena změna funkčního využití takto:

- **území 1** - v části původního makrobloku 2.1.8.006 – z *nezastavitelného území krajinné zeleně rekreační (KR)* dle čl. 83 OZV na **1 nový makroblok 2.1.8.012.z-37** s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí (PA-2) dle čl. 39 OZV:**

  (1) Území pro pracovní aktivity a průmyslovou výroby (podnikatelská) v předměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „PA-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s vysokou různorodostí a četností, a to výrobních, provozovaných v podstatně nerušících výrobních provozovnách, a poskytujících služby.

  (2) Přípustné jsou rovněž služby správní, obchodní včetně služeb skladových, výstavních, služby zábavní, dopravní a technické místního, celoměstského, popřípadě i regionálního dosahu, často umístěné v jednoúčelových i víceúčelových areálech. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

  a) sklady, skladové plochy a komunální provozovny,

  b) zařízení pro obchod, administrativu a veřejnou správu,

  c) parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

  d) služebny policie.

  (3) Podmíněně je zejména přípustné, doplňují-li účel využití území, zřizovat a provozovat na těchto územích

  a) služební bydlení,

  b) stavby pro církevní, kulturní, sociální, školské a zdravotnické účely,

  c) zábavní zařízení,

  d) nákupní zařízení,

  e) stavby pro sportovní účely,

  f) parkovací a odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou podmíněně přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 750 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

  g) čerpací stanice pohonných hmot, jsou-li úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží nebo provozovnami obchodu, služeb a výroby.

  (4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, vyžadující mimořádnou ochranu před zátěží prostředí, popřípadě činnosti, děje a zařízení mimořádně ohrožující prostředí hlukem a vibracemi, polétavým prachem, exhalacemi (emisemi a imisemi) a pachem, které lze uskutečnit výlučně v uzavřených areálech. Nepřípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro bydlení.

- **území 2** – v původním makrobloku 2.1.3.015. – ze *zastavitelného území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí (SIN-2)* dle čl. 30 OZV na **1 nový makroblok 2.1.3.028.z-37** s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území s převažujícím charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2) dle čl. 34 OZV:**

(1) Smíšená území předměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-2“. Smíšené území s bydlením kolektivního charakteru v předměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních; slouží převážně k umístění nákupních a servisních provozoven a administrativy o celkové obchodní, popřípadě produkční ploše do 5 000 m^2.
(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích
a) administrativní zařízení,
b) obchody a nákupní zařízení,
c) provozovny veřejného stravování,
d) ubytovací zařízení,
e) řemeslné provozovny,
f) stavby pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
g) zábavní zařízení, pokud nejsou z důvodu účelu nebo své velikosti přípustná pouze v centrálních územích nebo ve zvláštních území pro rekreaci a sport,
h) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
i) služebny policie.
(3) Podmíněně je přípustné zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) čerpací stanice pohonných hmot, jsou-li úplně včleněny do jednotného funkčního celku s objekty parkovacích garáží, popřípadě s provozovnami služeb, obchodu a výroby, jsou-li přímo napojeny na trasy automobilové dopravy, s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané podmíněně přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 750 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
c) nákupní zařízení a jiné podnikatelské (výrobní) zařízení s celkovou obchodní, popřípadě produkční plochou až do 10 000 m^2 na jeden makroblok,
a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.
(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně 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) nákupní zařízení a jiné výrobní zařízení s celkovou obchodní, popřípadě produkční plochou nad 10 000 m^2 na jeden makroblok,
b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže jsou splněny podmínky ustanovení odstavce 2 písm. h) a odstavce 3 písm. b).

2. Číslování makrobloků
   - V řešeném území změny č. 37 ÚPnM je v území 1 příslušná část původního makrobloku 2.1.8.006. nahrazena novým makroblokem 2.1.8.012.z-37, v území 2 je původní makroblok 2.1.3.015. nahrazen novým makroblokem 2.1.3.028.z-37.
   - Mimo řešené území změny č. 37 ÚPnM zůstává u zbývajících částí původního makrobloku 2.1.8.006. zachováno funkční využití dle platného ÚPnM *nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační*, přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 37 ÚPnM jsou tyto administrativně přečíslovány na makrobloky 2.1.8.013.z-37 KR a 2.1.8.014.z-37 KR.

3. Další podmínky pro využívání území

   Další podmínky pro využívání území jsou stanoveny zejména v kapitolách c), e), f) a j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy.

   Území 1 se nachází v ochranném pásmu dráhy, v rámci jednotlivých územních řízení je nutné postupovat v souladu se zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění.

   Ostatní podmínky zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV.

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

1. Veřejně prospěšné stavby:

Ve změně č. 37 ÚPnM jsou převzaty z ÚPnM tyto veřejně prospěšné stavby:
E1 – stavba nové, popřípadě rozšíření stávající stanice 22/04 kV pro lokalitu 2.1.3. U Rybníčku ve smyslu čl. 105 bodu 1. OZV,
E2 – stavba kabelového rozvodu VN-22 kV pro lokalitu 2.1.3. U Rybníčku ve smyslu čl. 105 bodu 2. OZV.
Vně řešeného území, nicméně v blízkosti jižní a východní hranice řešeného území 2 prochází následující veřejně prospěšné stavby:
V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice ve smyslu čl. 113 bodu 9. OZV,
K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území (na celém k.ú. České Budějovice) ve smyslu čl. 116 bodu 10. OZV,
DI7 – stavba „zanádražní“ komunikace v trase podjezd pod železnicí – křížení v Mladém ve smyslu čl. 125 bodu 7. OZV.

2. Veřejně prospěšná opatření: nejsou vymezena.
3. Stavby a opatření k zajištění obrany státu: nejsou vymezeny.
4. Plochy pro asanaci: nejsou vymezeny.

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

Plochy řešeného území změny č. 37 ÚPnM, tj. plocha makrobloku 2.1.8.012.z-37 a plocha makrobloku 2.1.3.028.z-37, se vymezují jako plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územními studiemi opatřenými.

Tyto studie zejména stanoví limity objemového a plošného uspořádání území v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranici, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Dále stanoví řešení veřejné infrastruktury tj. dopravní řešení včetně napojení jednotlivých stavebních pozemků na obslužné komunikace a řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, a řešení inženýrských sítí. V rámci územních studií bude prověřena kapacita stávajícího vodovodu a kanalizace v závislosti na navrhovaném využití území (viz kapitola e) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

V územní studii pro plochu území 1 budou dále upřesněny územní nároky interakčního prvku (viz kapitola f) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

Součástí územní studie musí být vždy 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 k navrhované chráněné zástavbě – např. vyčleněním prostoru pro realizaci protihlukové stěny apod.

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 10-ti let po vydání změny č. 37 ÚPnM.

k) Údaje o počtu listů změny č. 37 ÚPnM a počtu výkresů grafické části

1. Dokumentace změny č. 37 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů A4 textové části (strany 3 až 9 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 37 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č.1 a obsahuje celkem 5 výkresů.

Seznam příloh:

I.1	Výkres základního členění území	1:10 000
I.2	Hlavní výkres	1:10 000
I.3	Systém zeleně	1:10 000
I.4	Krycí list částí lokalit 2.1.3. a 2.1.8.	1: 5 000
I.5	Výkres veřejně prospěšných staveb	1:10 000

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 2.1.3.015. a 2.1.8.006. a vloženy makrobloky 2.1.3.028.z-37., 2.1.8.013.z-37. a 2.1.8.014.z-37.
3. Grafická část: Změna č. 37 ÚPnM má dopad do výkresů:
   - Širší vztahy – městotvorné řešení urbanistických vztahů,
   - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území,
   - 5.1. Systém zeleně,
   - grafická část krycích listů lokalit 2.1.3. U Rybníčku a 2.1.8. Nádraží.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 37 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 37 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 37 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Návrh změny č. 37 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. 37 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 37 ÚPnM v území 2 rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 76/2005 ze dne 28.4.2005, následně byl rozhodnutím Zastupitelstva města České Budějovice usnesením č. 255/2007 dne 1.11.2007, na žádost navrhovatele, ukončen proces pořizování změny ÚPnM s tím, že nebylo zrušeno předešlé usnesení, kterým byl schválen návrh na pořízení změny ÚPnM. Na žádost nového vlastníka pozemků byl usnesením Rady města České Budějovice č. 1181/2007 dne 19.12.2007 znovuzahájen proces pořizování změny ÚPnM. Následně došlo, na základě žádosti majitele pozemků v území 1 a po projednání v kolegiu, k rozšíření řešeného území o tuto část. Rozšíření o území 1 bylo prověřeno v rámci zpracování a projednání návrhu zadání.
3. Na základě výkresu limitů využití území, vyplývajících z právních předpisů, správních rozhodnutí a dostupných podkladů, stanovil pořizovatel v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona v návrhu zadání hlavní cíle a požadavky pro vypracování změny č. 37 ÚPnM. Na základě schváleného zadání bylo v souladu s § 47 odst. (5) stavebního zákona spojeno zpracování a projednání konceptu a návrhu řešení. Toto zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 4/2009 ze dne 5.2.2009.
4. Projektantem změny č. 37 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 ČKA 00 103.
5. Společné jednání o návrhu změny č. 37 ÚPnM, zpracovaného podle 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 27.4.2009. V rámci společného jednání bylo uplatněno 12 stanovisek dotčených orgánů, z toho 10 stanovisek bylo souhlasných bez požadavků a 2 stanoviska obsahovala požadavky, které byly v návrhu pro veřejné projednání respektovány. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 37 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 9.7.2009 pod č.j.: KUJCK 22647/2009 OREG/2 své stanovisko, ve kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o vydání této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na zásadní nedostatky.
6. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 37 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 15.9.2009. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 15.9.2009 do 30.10.2009). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a hlavním výkresem změny č. 37 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 30.10.2009. V rámci veřejného

vystavení do doby veřejného projednání bylo podáno 5 připomínek, z nichž všechny byly bez faktických připomínek. Nebyla uplatněna žádná námitka.

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. 37 ÚPnM je v souladu s PÚR.

   Řešené území změny č. 37 ÚPnM je součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, kterou plně respektuje. Územím prochází multimodální koridor M1 (resp. koridor konvenční železniční dopravy C-E 551, dálniční a silniční koridor D3, splavnění Vltavy do Českých Budějovic, plocha mezinárodního letiště), který plně respektuje.

   Řešené území změny č. 37 ÚPnM se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.
2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
   Změna č. 37 ÚPnM je v souladu s platným územním plánem velkého územního celku Českobudějovické sídelní regionální aglomerace a s jeho změnami č. 1 a 2.
3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
   Změna č. 37 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Sousední obce neměly žádné připomínky k návrhu změny č. 37 ÚPnM.

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. 37 ÚPnM změnou funkčního využití přispěje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v území.

Ochrana hodnot v území 1 a 2 je zajištěna zejména stanovením podmínek využití v nových makroblocích dle kapitoly g) výrokové části tohoto opatření obecné povahy, dále pak vymezením nového interakčního prvku v území 1 (viz kapitola f) výrokové části tohoto opatření obecné povahy) a povinností prověřit změny v území územními studiemi (viz kapitola j) výrokové části tohoto opatření obecné povahy).

Řešené území 2 změny č. 37 ÚPnM dle platného ÚPnM bezprostředně navazuje na současně zastavitelné plochy se stejným funkčním využitím. Území 1 je pak dle ÚPnM součástí zastavěného území.

Změna č. 37 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. 37 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. 37 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 změna č. 37 ÚPnM z platného ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM, a proto je ve změně č. 37 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. 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. 37 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů. K návrhu změny č. 37 ÚPnM bylo v rámci společného jednání uplatněno 12 stanovisek, z toho 10 stanovisek bylo souhlasných bez požadavků a 2 stanoviska obsahovala požadavky, které byly v návrhu pro veřejné projednání respektovány. Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 37 ÚPnM je zpracován na základě zadání schváleného zastupitelstvem města usnesením č. 4/2009 ze dne 5.2.2009. Splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání, obsah je v souladu s požadavky kapitoly O. tohoto zadání.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změnou funkčního využití na *zastavitelné území pro pracovní aktivity a průmyslovou výrobu (podnikatelské) v předměstí* v území 1 (nový makroblok 2.1.8.012.z-37) bude umožněna výstavba opravny náležející k přilehlému vlakovému nádraží. Dané území je v současné době již součástí území fakticky náležejícího k provozu vlakového nádraží.

V původním funkčním využitím dle ÚPnM v území 2 (nový makroblok 2.1.3.028.z-37), tj. *zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí* ve smyslu čl. 30 OZV, bylo možné pouze velmi omezeně zahrnout do budoucí zástavby komerční činnosti (podlažní plocha do 250 m^2) s tím, že charakterem území odpovídá svým měřítkem bydlení v rodinných domech a objekty mohou mít obecně max. 3 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím ve smyslu čl. 190 odst. (3) písm. a) OZV. Toto funkční využití také značně omezuje rozsah podnikatelských aktivit v daném území. Změna funkčního využití na *zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí* představuje rozšíření možností vhodného využití, skladby budoucí zástavby i její přípustné výšky zpravidla 4 až 6 nadzemních podlaží ve smyslu čl. 190 odst. (3) písm. b) OZV, a to zejména s ohledem na shodné funkční využití severně sousedícího makrobloku 2.1.3.027.z-15 a na přímou vazbu tohoto území na „zanádražní“ komunikaci, která je jednou z nejdůležitějších dopravních staveb v komunikačním skeletu města dle ÚPnM. Dále tato změna umožní využití pro širší škálu podnikatelských aktivit.

Změna č. 37 ÚPnM nemění koncepci původního ÚPnM, upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

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. 37 ÚPnM nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Změna č. 37 ÚPnM nebude mít zásadní vliv na vyvážený rozvoj podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Ze souhrnného stanoviska odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu – Jihočeského kraje k návrhu zadání změny č. 37 ÚPnM č.j.: KUJCK 30511/2008/OZZL/2/Sf ze dne 23.10.2008 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 území 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.

Soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot zůstane zachován na úrovni navržené ÚPnM.

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

Změna č. 37 ÚPnM nově nevymezuje zastavěné území obce, tzn. stávající hranice současně zastavěného území dle ÚPnM není touto změnou dotčena.

Změnou č. 37 ÚPnM dochází v území 1 k vymezení plochy v rámci zastavěného území, v současnosti je předmětné území využíváno pro železniční dopravu, v ÚPnM je však toto území určeno pro krajinnou zeleň rekreační. V území 2 se jedná pouze o změnu funkčního využití v rámci zastavitelných ploch.

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

1. Zemědělský půdní fond

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu v území 1, které již bylo v ÚPnM vyznačeno jako zastavěné území (resp. dle ÚPnM jako současně zastavěné území) a území 2, které je již dle ÚPnM zastavitelnou plochou (resp. dle ÚPnM zastavitelným územím), není součástí návrhu změny vyhodnocení z hlediska dopadu na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“).

2. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa

Návrhem změny ÚPnM nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

k) Rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitce

V rámci veřejného vystavení projednání návrhu změny č. 37 ÚPnM nebyla podána žádná námitka ve smyslu § 52 odst. (2) stavebního zákona

l) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání návrhu změny č. 37 ÚPnM bylo podáno celkem 5 připomínek které byly všechny fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. 1. JVS, a.s. – doručeno 24.9.2009,
2. Úřad pro civilní letectví – doručeno 25.9.2009,
3. RWE Transgas Net, s.r.o. – doručeno 30.9.2009,
4. Jihočeské muzeum v Č. Budějovicích – doručeno 7.10.2009,
5. Krajské ředitelství policie Jč. kraje – doručeno 20.10.2009.

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě námitek a připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 37 ÚPnM měnit, neboť žádné nebyly uplatněny, pouze do názvu a všude v textu bylo doplněno číslo předmětné změny ÚPnM tj. č. 37, do odůvodnění byly doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 53 stavebního zákona.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 37 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 37 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení

5 listů textové části (strany 10 až 14 tohoto opatření obecné povahy).

2. Grafická část odůvodnění změny č. 37 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 návrhem změny č. 37 ÚPnM nedochází k záboru ZPF, není součástí grafické části této územně plánovací dokumentace výkres předpokládaných záborů ZPF.

POUČENÍ:

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 37 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. 37 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