Změna č. 41 územního plánu města České Budějovice v lokalitě 3.6.1. U Vávrovských rybníků II

v katastrálním území České Budějovice 2

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

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

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování a architektury

zpracováno: květen 2010

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum vydání: 24.6.2010

Číslo jednací (usnesení): 180/ 2010

Datum nabytí účinnosti: 12.8.2010

Úřední osoba pořizovatele: ….....

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

Obsah dokumentace

OBSAH DOKUMENTACE 3

I. ZMĚNA Č. 41 ÚPNM 4

A) ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ZMĚNY Č. 41 ÚPNM 4
B) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 4
C) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 5
D) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU ZELENĚ 5
E) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ 6
F) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, OCHRANA PŘED POVODNĚMI 6
G) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ 6
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 7
I) VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO 8
J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU 8
K) DŮSLEDKY NA JEDNOTLIVÉ SLOŽKY ÚPNM 8
L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 41 ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 8

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 41 ÚPNM 9

A) PROCES POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 41 ÚPNM 9
B) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 10
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 10
D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ 11
E) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ 11
F) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ 11
G) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 11
H) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 12
I) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 12
J) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA 12
K) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ 12
L) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 12
M) ÚPRAVA DOKUMENTACE NA ZÁKLADĚ UPLATNĚNÝCH NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK 13
N) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 41 ÚPNM A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 13

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 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU č. 41 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ 3.6.1. U VÁVROVSKÝCH RYBNÍKŮ II

v katastrálním území České Budějovice 2

(dále jen „změna č. 41 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 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

I. ZMĚNA č. 41 ÚPnM

a) Řešené území změny č. 41 ÚPnM

Řešené území je součástí dílu 3. Příměstí, čtvrti 3.6. Vrbenské rybníky, lokality 3.6.1. U Vávrovských rybníků, původního makrobloku 3.6.1.037.

Dle územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM“)* je řešené území ohraničeno komunikacemi navrženými dle ÚPnM, a to *zastavitelným území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu – územím pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy* (makroblok 3.6.1.035.) a *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu – územím pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné komunikace* (makroblok 3.6.1.040.).

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 41 ÚPnM nově nevymezuje.

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

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, která je dána zejména návazností na zelený klín z ÚPnM a blízkost území s výrazným krajinným charakterem prostředí rybníkářské krajiny s významnými koloniemi vodního ptactva, s rozsáhlou historicky upravenou komplikovanou a důmyslnou hydrografickou sítí s výrazným vlivem na utváření krajiny, s významnými segmenty přírodě blízkých biotopů, není změnou 41 ÚPnM dotčena.

Změnou č. 41 ÚPnM se stanovuje podmínka že navrhované využití plochy musí posílit civilizační hodnoty v širších i celoměstských vazbách a přispět k založení a rozvoji ke krajině ohleduplných areálů obchodu a služeb, i s možností založení společensko – obchodního centra regionu.

Pro ochranu a rozvoj hodnot v území s ohledem na charakter zástavby i krajiny s charakterem v širších vazbách a pro zajištění souladu navrhovaného využití území z hlediska krajinných a společenských funkcí nadregionálního a regionálního významu a ochrany vztahu zájmového území ke krajině a jejím hodnotám se v návrhu změny č. 41 ÚPnM **omezuje, tj. zpřísňuje, výčet přípustných a podmíněně přípustných činností v území, které umožní realizaci pouze koncertního a kongresového centra** – viz též kapitola g) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.

Zároveň se z ÚPnM přebírá označení území **„ohnisko území“** ve smyslu čl. 90 odst. (1) 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“)* - citace:

ohnisko území, značené v grafických přílohách pěticípou hvězdou, popřípadě čtvrťové centrum, značené v grafických přílohách pěticípou hvězdou v kruhu, jimiž se rozumí pro potřeby územního plánování body a centra urbánní struktury významné pro rozvoj území, pro jeho uspořádání a pro uchování hodnotných urbánních vztahů v území.

Pro ohnisko území se nepřebírá ve změně č. 41 ÚPnM povinnost ověřit místních podmínek využití a uspořádání území územní studií, a to s ohledem na již zhotovený architektonický návrh Ing. arch. Jana Kaplického na stavbu koncertního a kongresového centra v řešeném území.

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 a 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

Urbanistická koncepce dodržuje zásady stanovené v ÚPnM. Součástí urbanistické koncepce a utváření čtvrti Vrbenské rybníky je dle ÚPnM začlenění bývalého vojenského areálu do okolní části města. Pro dotváření území města je toto území, které je dobře dopravně napojeno do centra (Husova třída) i meziměstsky (Nový most), jedním z nejvýznamnějších rozvojových prostorů. ÚPnM tento potenciál plně potvrzuje a určuje tento prostor ke komplexní restrukturalizaci, která umožní vznik nového čtvťového centra se zázemím pro přilehlá sídliště (občanská vybavenost, komerce, pracovní příležitosti, sport a rekreace). Umístění koncertního a kongresového centra přispěje k naplnění této urbanistické koncepce.

Změnou č. 41 ÚPnM se nevymezuje nová zastavitelná plocha (resp. dle názvosloví ÚPnM zastavitelné území).

Plocha nového makrobloku 3.6.1.049.z-41 se vymezuje jako plocha přestavby uvnitř zastavěného území (resp. dle názvosloví ÚPnM současně zastavěného území), která je určena k obnově znehodnoceného území bývalého vojenského areálu.

Řešením návrhu změny č. 41 ÚPnM nedochází k významnému narušení systému sídelní zeleně – blíže viz kapitola f) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.

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, 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 pásmo radioreléového paprsku.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektu v řešeném území bude ve smyslu čl. 102 odst. (2) OZV přizpůsobeno pokud možno poloze veřejného prostranství.

V návrhu změny č. 41 ÚPnM se stanovuje, že nová výstavba bude napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci, odkanalizování bude řešeno jednotnou kanalizací. Odtok dešťových vod bude zpomalen retencí či retardací.

Stavba nevyvolá nutnost přeložek inženýrských sítí, které by měly vliv na evropsky významnou lokalitu Natura 2000 a plánovanou ptačí oblast.

V návrhu změny č. 41 ÚPnM je z ÚPnM převzat návrh rezervy tepelného napáječe pro dodávku z JETE, jehož trasa je vedena v navržené místní obslužné komunikaci makrobloku 3.6.1.035.MO a jejíž ochranné pásmo se dotýká severní hranice řešené plochy.

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

Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti dle ÚPnM.

Zásadním požadavkem je uchování vysoké kvality přírodního prostředí ve vazbě řešeného území změny č. 41 ÚPnM na nezastavitelné plochy severně od něj. Nově vymezená zastavitelná plocha spolu se severně ponechanou navrženou plochou zeleně a zelení ekoduktů, které jsou součástí stavby komunikace propojující ul. M. Horákové a Strakonická, přispěje ke kvalitnímu využití celého revitalizovaného prostoru bývalého vojenského areálu a jeho návaznosti na cennou zeleň území blízké přírodní rezervace Vrbenských rybníků.

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené prvky územního systému ekologické stability *(dále jen „ÚSES“)* z ÚPnM, ani se nevymezují nové prvky ÚSES.

Řešené území změny č. 41 ÚPnM není ohroženo erozní činností a nenachází se v záplavovém území Q_{100}.

Změnou č. 41 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

Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM jsou v návrhu změny č. 41 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, *(dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb“.)*, tj. je převzat funkční typ z ÚPnM **s omezením, tj. zpřísněním přípustného a podmíněně přípustného využití** – viz níže v textu této kapitoly.

1. **Změna funkčního využití plochy v řešeném území změny č. 41 ÚPnM**

   Návrhem změny č. 41 ÚPnM je řešena změna funkčního využití v původním makrobloku 3.6.1.037. z nezastavitelného území zeleně lesoparků (ZL) dle čl. 78 OZV na **1 nový makroblok 3.6.1.049.z-**

41 s nově stanoveným funkčním využitím **zastavitelné území pro areály nadměstského charakteru a významu (A)** dle čl. 47 OZV:
(1) Území pro areály nadměstského významu jako ostatní zvláštní území jsou v grafické a textové příloze značena indexem „A“. Obvyklé a přípustné je umístění areálů celoměstského, popřípadě regionálního významu, které se svým rozsahem a účelem využití podstatně odlišují od běžného standardu využití území, zejména
a) nákupní zařízení a velkoplošné obchodní podniky
do 15 000 m2,
b) plochy pro veletrhy, výstavy a kongresy,
c) rozsáhlé vědeckovýzkumné areály,
d) rozsáhlé areály klinik a nemocnic,
e) zoologické zahrady,
f) rozsáhlé zábavní areály,
g) mnohoúčelové společenské a průmyslové komplexy s nutností řešení zátěže pro životní prostředí a využívání okolního území,
h) parkovací stání do 1 000 stání na jeden makroblok..
(2) Další přípustné činnosti se pro tato území neurčují.
(3) Podmíněně je přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích komplexy nad 15 000 m2 celkových obchodních ploch a nad 1 000 parkovacích stání na jeden makroblok; podmínkou je vytvoření ochranného
pásma zeleně v doteku se sousedními územími (zejména s využitím území pro bydlení, popřípadě pro jiné činnosti, děje a zařízení vyžadující zvýšenou hygienickou ochranu), a to v šířce odpovídající minimální šířce ochranného biokoridoru a zaručující funkčnost tohoto ochranného pásu. Tato skutečnost musí být ověřena a prokázána za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182).
(4) Nepřípustné využití území se nestanovuje.

2. **Další podmínky pro využívání území**
   - V návrhu změny č.41 ÚPnM se omezuje, tj. zpřísňuje, výčet přípustných a podmíněně přípustných činností v území, které jsou uvedeny v budu 1. této kapitoly takto:

     Přípustné je pouze umístit a realizovat v ploše nového makrobloku 3.6.1.049.z-41 koncertní a kongresové centrum, včetně drobných komerčních činností (restaurace, kavárna a malé obchody).
   - Podmínkou pro navržené využití plochy je v dalším stupni projektové dokumentace zpracování hlukové 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 vibrací, včetně návrhu příp. protihlukových opatření.
   - Další podmínky pro využívání území jsou stanoveny zejména v kapitole c) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy, ostatní podmínky 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

1. **Veřejně prospěšná stavby:**

   V návrhu změny č. 41 ÚPnM je převzata příslušná dotčená ***část veřejně prospěšné stavby T2 – stavba (rezerva) tepelného napáječe pro dodávku tepla z JETE*** ve smyslu čl. 119 bodu 1. OZV.

   Nové veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny.

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

j) Vymezení ploch a koridorů, územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování pořízení a vydání regulačního plánu

Plocha řešeného území změny č. 41 ÚPnM, tj. 1 nový makroblok 3.6.1.049.z-41, se nevymezuje jako plocha, v které by bylo uloženo prověření změn jejího využití územní studií.

Rovněž se nevymezuje plocha ani koridory, ve kterých by byly podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

k) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. **Textová část – Průvodní zpráva:**

   Beze změn.

2. **Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV:**

   V přílohách č. 1 a č. 2 OZV je ze seznamu makrobloků vyjmut makroblok 3.6.1.037.ZL a vložen makroblok 3.6.1.049.z-41 A.

3. **Grafická část:**

   Změna č. 41 ÚPnM má dopad do výkresů č:
   - Širší vztahy – městotvorné řešení urbanistických vztahů,
   - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území,
   - 5.1. Systém zeleně,
   - grafická část krycího listu lokality 3.6.1. U Vávrovských rybníků.

l) Údaje o počtu listů změny č. 41 ÚPnM a počtu výkresů k ní připojené grafické části

1. Dokumentace změny č. 41 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 5 listů A4 textové části (strany 4 až 8 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 40 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 veřejně prospěšných staveb	1: 5 000
I.4 Krycí list části lokality 3.6.1. U Vávrovských rybníků	1: 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 41 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 41 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 41 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Návrh změny č. 41 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. 41 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska a připomínky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 41 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice *(dále jen „ZM")* svým usnesením č. 71/2009 dne 23.4.2009, Navrhovatelem na pořízení změny č. 41 ÚPnM byla Jihočeská společnost přátel hudby, o.p.s., IČ: 260 91 534, A. Barcala 404/38, 370 05 České Budějovice, která zároveň hradí finanční náklady spojené se zpracováním předmětné územně plánovací dokumentace.
3. Na základě územně analytických podkladů zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona návrh zadání změny č. 41 ÚPnM. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 41 ÚPnM. Určeným zastupitelem je na základě usnesení ZM č. 155/2007 Ing. Ivana Popelová, 1. náměstkyně primátora města. Zadání bylo schváleno usnesením ZM č. 39/2009 dne 12.3.2009. Návrh zadání změny č. 41 ÚPnM byl schválen ZM č. 186/2009 dne 10.9.2009.
4. Projektantem změny č. 41 ÚPnM je společnost A+U DESIGN s.r.o., U Černé věže 9, České Budějovice, zastoupená Ing. arch. Jiřím Brůhou, autorizovaným architektem, č. autorizace 00 103.
5. Návrh změny č. 41 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, *(dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.")*, a to v souladu s požadavky schváleného zadání. Společné jednání o návrhu změny č. 41 ÚPnM proběhlo dne 6.1.2010. V rámci společného jednání bylo uplatněno 11 souhlasných stanovisek, na jejichž základě nebylo třeba před zahájením řízení o změně č. 41 ÚPnM návrh upravit.
6. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 41 ÚPnM a zprávy o jeho projednání po posouzení podle § 51 stavebního zákona vydal Krajský úřad – Jihočeský kraj dne 18.3.2010 pod č.j.: KUJCK 701/2010/OREG/3 své stanovisko, v kterém konstatoval, že lze zahájit řízení o návrhu této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje žádné upozornění na nedostatky. Návrh změny č. 41 ÚPnM byl před veřejným vystavením upraven dle výsledků společného jednání o návrhu a dle doporučení, které krajský úřad v rámci metodické pomoci uvedl ve předmětném posouzení.
7. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 41 ÚPnM podle § 52 ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (3) stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 30.3.2010. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 30.3.2010 do 14.5.2010). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s textovou částí a hlavním výkresem změny č. 41 ÚPnM. Veřejné projednání proběhlo dne 14.5.2010. V rámci řízení o změně č. 41 ÚPnM nebyly uplatněny námitky dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, bylo uplatněno 5 připomínek, vyhodnocení připomínek je součástí odůvodnění 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 České republiky 2008** *(dále jen „PÚR“)*

   Návrh změny č. 41 ÚPnM není v rozporu s PÚR. Řešené území změny č. 41 ÚPnM je dle PÚR součástí rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice, kterou plně respektuje. Řešené území leží uvnitř multimodálního koridoru M1 Praha – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko, tvořeného zde koridorem dálnice D3 a koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551, které respektuje. Leží uvnitř koridoru konvenční železnice TEN-T ŽD4 a uvnitř koridoru vodní cesty VD 5, které rovněž respektuje. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB 01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

2. **Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

   Návrh změny č. 41 ÚPnM je v souladu územním plánem velkého územního celku Českobudějovické aglomerace a s jeho změnami č. 1 a 2, přičemž ovšem tato územně plánovací dokumentace ke dni 1.1.2010 pozbyla platnosti v souladu s § 187 odst. (1) stavebního zákona.

   Řešené území dále spadá do řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které jsou ve fázi návrhu po společném jednání dle § 37 stavebního zákona, proto je v návrhu změny č. 41 ÚPnM zohledněna i tato rozpracovaná územně plánovací dokumentace.

3. **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

   Změna č. 41 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází uvnitř správního území města, resp. katastrálního území České Budějovice 2.

   Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

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

V souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území. Změna č. 41 ÚPnM řeší pouze jednu plochu která svým využitím přispěje k vyváženému rozvoji podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel blízkého i širšího území.

Záměr navrhovatele změny č. 41 ÚPnM vybudovat a provozovat koncertní a kongresové centrum, včetně drobných komerčních činností (restaurace, kavárna a malé obchody), je v souladu s čl. 170 odst. (3) písm. d) OZV, kterým je závazně uloženo připravit podmínky pro založení a rozvoj ke krajině ohleduplných areálů obchodu a služeb, i s možností založení společensko–obchodního centra regionu.

Změna č. 41 ÚPnM tedy svým funkčním využitím přispívá v souladu s § 18 odst. (2) stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, kdy podmínky pro změny v území jsou upřesněny v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy tak, že jsou koordinovány tyto veřejné a soukromé zájmy a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Pro ochranu a rozvoj hodnot v území ve smyslu § 18 odst. (4) stavebního zákona s ohledem na charakter zástavby i krajiny s charakterem v širších vazbách a pro zajištění souladu navrhovaného využití území z hlediska krajinných a společenských funkcí nadregionálního a regionálního významu a ochrany vztahu zájmového území ke krajině a jejím hodnotám se v návrhu změny č. 41 ÚPnM omezuje,

tj. zpřísňuje, výčet přípustných a podmíněně přípustných činností v území, které umožní realizaci pouze koncertního a kongresového centra dle kapitol c) a g) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy. Zároveň se z ÚPnM přebírá označení území „ohnisko území“ ve smyslu čl. 90 odst. (1) písm. b) OZV, přičemž místní podmínky území již byly prověřeny v předstihu před změnou č. 41 ÚPnM zhotoveným architektonickým návrhem Ing. arch. Jana Kaplického na stavbu koncertního a kongresového centra v řešeném území.

Změna č. 41 ÚPnM rovněž není v rozporu s cíly dle § 18 odst. (5) a (6) stavebního zákona, jak vyplývá z podmínek využívání území dle textové (výrokové) části.

Změna č. 41 ÚPnM je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v řešených lokalitách s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

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

Návrh změny č. 41 ÚPnM byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, §§ 50 až 53, § 55 a § 188 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. 41 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. Proto je v návrhu změny č. 41 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. je převzat funkční typ z ÚPnM a OZV, s omezením, tj. zpřísněním přípustného a podmíněně přípustného využití dle kapitoly g) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy.

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

Změna č. 41 ÚPnM je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Návrh změny č. 41 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání. V rámci společného jednání bylo uplatněno 11 souhlasných stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě nebylo třeba před zahájením řízení o změně č. 41 ÚPnM návrh upravit.

Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

f) Vyhodnocení splnění zadání

Návrh změny č. 41 ÚPnM je zpracován v souladu se zadáním schváleným ZM usnesením č. 186/2009 ze dne 10.9.2009. Splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání, obsah je v souladu požadavky kapitoly O. tohoto zadání. Požadavek na oddílnou kanalizaci v území není v návrhu respektován, v širším kontextu řešené lokality je odkanalizování řešeno jednotnou kanalizací a odtok dešťových vod bude zpomalen retencí či retardací.

V zadání nebyl dán požadavek na zpracování variantního řešení.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Jak je již výše v textu uvedeno, je záměrem navrhovatele změny č. 41 ÚPnM vybudovat a provozovat koncertní a kongresové centrum, včetně drobných komerčních činností (restaurace, kavárna a malé obchody). Pro dotváření území města je toto území, které je dobře dopravně napojeno do centra (Husova třída) i meziměstsky (Nový most), jedním z nejvýznamnějších rozvojových prostorů. ÚPnM tento potenciál plně potvrzuje a určuje tento prostor ke komplexní restrukturalizaci, která umožní vznik nového

čtvťového centra se zázemím pro přilehlá sídliště (občanská vybavenost, komerce, pracovní příležitosti, sport a rekreace). Umístění koncertního a kongresového centra přispěje k naplnění této urbanistické koncepce. Kongresová a drobná komerční činnosti (restaurace, kavárna a malé obchody) budou sloužit pro zabezpečení vyrovnaného provozního rozpočtu, aby bylo možno pořádat kulturní akce.

Změna č. 41 ÚPnM nemění koncepci původního ÚPnM, upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

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

V zadání 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 19626/2009/OZZL/2/Sf ze dne 18.6.2009 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 č. 41 ÚPnM 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.

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

Změna č. 41 ÚPnM řeší pouze jednu plochu která svým využitím přispěje k vyváženému rozvoji podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel blízkého i širšího území.

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

Jak je již uvedeno v kapitole d) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy, změnou č. 41 ÚPnM se nevymezuje nová zastavitelná plocha (resp. dle názvosloví ÚPnM zastavitelné území). Plocha nového makrobloku 3.6.1.049.z-41 se nachází uvnitř zastavěného území (resp. dle názvosloví ÚPnM současně zastavěného území), která je určena k obnově znehodnoceného území bývalého vojenského areálu.

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

1. **Zemědělský půdní fond**

   Součástí návrhu změny č. 41 ÚPnM není vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond *(dále jen „ZPF“)*.vzhledem k tomu, že v ploše řešeného území změny č. 41 ÚPnM se ZPF nenachází.

2. **Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa:**

   Návrhem změny č. 41 ÚPnM nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

k) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

V rámci řízení o změně č. 41 nebyly uplatněny žádné námitky vlastníků podle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčeného návrhem řešení.

l) Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného vystavení návrhu změny č. 41 ÚPnM bylo uplatněno celkem 5 připomínek, z nichž 4 byly fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. NET4GAS, s.r.o. – doručeno 8.4.2010,
2. ČEPRO, a.s. – doručeno 9.4.2010,
3. Jihočeské muzeum v Českých Budějovicích – doručeno 16.4.2010,
4. Národní památkový ústav, ústřední pracoviště – doručeno 17.5.2010,

Text připomínky, která obsahuje faktickou připomínku k návrhu změny č. 41 ÚPnM, včetně jejího vyhodnocení, následuje:

5. Úřad pro civilní letectví – doručeno 6.4.2010

   Text připomínky:

   Zásadním je požadavek na respektování ochranných pásem letiště České Budějovice a heliportů na území města Českých Budějovic.

   Vyhodnocení:

   Připomínka je nadbytečná, neboť již v rámci veřejně vystaveného návrhu zadání změny č. 41 ÚPnM ve své připomínce pod č.j. 2220/09-701 ze dne 29.5.2009 sdělil Úřad pro civilní letectví, že nemá připomínky vzhledem k tomu, že nepředpokládá ohrožení bezpečnostního provozu s tím, že stanovisko je konečné a platné dva roky.

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněných připomínek nebylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 41 ÚPnM upravit, pouze do názvu a všude v textové a grafické části bylo doplněno č. 41 ÚPnM, do odůvodnění byly doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 53 stavebního zákona.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 41 ÚPnM a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 41 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 6 listů A4 textové části (strany 9 až 14 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část odůvodnění změny č. 41 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 Širší vztahy	1:20 000

   Vzhledem k tomu, že návrhem změny č. 41 ÚPnM nedochází k novému záboru ZPF nad rámec původního ÚPnM, není součástí grafické části návrhu změny č. 41 ÚPnM výkres ZPF.

POUČENÍ :

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

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 41 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. 41 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 .

……	……
Doc. RNDr. Miroslav Tetter, CSc., v.r.	František Jelen, v.r.
primátor města	1. náměstek primátora