Změna č. 65 územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Potokem II

katastrální území České Budějovice 6

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Projektant:
ing. arch. Martin Timr
Nerudova 36
370 04 České Budějovice
timrm@iol.cz

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování
České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1,2

Datum zpracování: listopad 2013

Záznam o účinnosti:

Vydává:	Zastupitelstvo města České Budějovice (usn. č. 262/2013 – 12. 12. 2013)
Datum nabytí účinnosti:	24.1.2014
Úřední osoba pořizovatele	.....
	Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města České Budějovice v.r.

Obsah dokumentace:

I. Změna č. 65 ÚPnM 4
a) Řešené území změny č. 65 ÚPnM 4
b) Vymezení zastavěného území 4
c) Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot 4
d) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 5
e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování 5
f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod. 7
g) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití 8
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 9
i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 9
j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 9
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 9
l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM 10
m) Údaje o počtu listů změny č. 65 ÚPnM a počtu výkresů k ní připojené grafické části 10

II. Odůvodnění změny č. 65 ÚPnM
a) Proces pořízení změny č. 65 ÚPnM 11
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 11
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu nezastavěného území 12
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 13
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 13
f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání
g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona 13
h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 14
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 14
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 14
k) Výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 14
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 14
m) Vyhodnocení připomínek 15
n) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí 15
o) Úprava dokumentace po veřejném projednání 16
a) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 65 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění 17

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. 65 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE V LOKALITĚ ZA POTOKEM II

v katastrálním území České Budějovice 6

(dále jen „změna č. 65 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. 65 ÚPnM

a) Řešené území změny č. 65 ÚPnM

Řešené území je dle územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM")* součástí dílu 3 Příměstí, čtvrti 3.1. Nové Hodějovice, lokality 3.1.3. Za potokem, původního makrobloku 3.1.3.007.

Dle ÚPnM řešené území **zahrnuje podstatnou část původního makrobloku 3.1.3.007**., bez jeho malé západní části v sousedství slepého ramene řeky Malše. Sousedí ze severní strany se *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu – místní obslužnou komunikací III. a IV. třídy* – stávající ul. Říční (makroblok 3.1.3.004.), z východní strany se *zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (makroblok 3.1.3.011.), ze západní strany částečně se *zastavitelným územím zahradního bydlení* (zbývající část původního makrobloku 3.1.3.007.) a částečně s hranicí katastrálního území obce Staré Hodějovice, z jižní strany s hranicí katastrálního území obce Staré Hodějovice.

b) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území nejsou dotčeny, zastavěné území se změnou č. 65 ÚPnM nově nevymezuje.

c) Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou č. 65 ÚPnM dotčena. Jedná se o změnu způsobu využití v ploše malého rozsahu, bez požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy. Řešené území změny č. 65 ÚPnM se nachází již dle ÚPnM částečně v zastavěném území (resp. dle ÚPnM v současně zastavěném území) a částečně v již vymezené zastavitelné ploše (resp. dle ÚPnM v zastavitelném území), a to pro výstavbu rodinných domů.

Pro rozvoj hodnot se s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách, včetně blízké přírodní památky „Tůně u Špačků“ v katastrálním území Staré Hodějovice, stanovují tyto podmínky:

- Stavby se svým objemem, tvarem, měřítkem, půdorysem a materiálovým ztvárněním nesmí výrazně uplatňovat ve vazbě na sousední krajinu (zejména blízkost ochranného pásma přírodní památky „Tůně u Špačků“).
- Rozhodování o změnách v území se podmiňuje zpracováním územní studie pořízené ve smyslu čl. 180 obecně závazné vyhlášky statutárního města č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění *(dále jen „OZV“)*, která stanoví podrobnější plošné a prostorové regulativy pro zástavbu tak, aby byly zohledněny vazby na navazující krajinu – další podmínky pro její pořízení – viz kapitola k) textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy *(dále jen „OOP“).*

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.

Další podmínky pro ochranu a rozvoj území se stanovují v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP, a to zejména v kapitolách e), f) a g) (odkanalizování do centrální čistírny odpadních vod, plošná plynofikace, respektování ochranného pásma nadregionálního biokoridoru NBK 169 Červené blato – K – 118 v malé jihozápadní části řešeného území, podmínky pro využití území).

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

1. Urbanistická koncepce

   Základní urbanistická koncepce není změnou č. 65 ÚPnM dotčena s ohledem na skutečnost, že v širších vazbách se dle ÚPnM ve smyslu čl. 165 OZV jedná o území se zachovaným charakterem „jižního“ příměstského bydlení s liberálním využitím různých příměstských typů nízkopodlažní, převážně individuální zástavby.

   Urbanistická koncepce změny č. 65 ÚPnM navazuje na urbanistickou koncepci v ÚPnM, neboť řeší v ploše, která je v současné době využívané pro individuální rekreaci zahrádek s chatkami a která byla již v ÚPnM vymezena pro bydlení, změnu způsobu využití ze *zastavitelného území zahradního bydlení* s minimální velikostí stavebních pozemků 1 500 m^2 na *zastavitelné území s převažujícím charakterem individuálního bydlení v příměstí*. Tento nový způsob využití umožní reálněji předpokládanou transformaci území s ohledem na stávající parcelaci zahrádek a vlastnické vztahy.

2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

   Řešené území změny č. 65 ÚPnM se nachází dle ÚPnM částečně v zastavěném území (resp. v současně zastavěném území dle ÚPnM) a částečně v zastavitelné ploše (resp. v zastavitelném území dle ÚPnM). Změna č. 65 ÚPnM nevymezuje nové zastavitelné plochy.

   Část řešeného území v zastavitelné ploše je vymezena jako zastavitelná plocha z ÚPnM s novým způsobem využití, část v zastavěném území je vymezena jako plocha přestavby.

3. Systém sídelní zeleně

   Řešením návrhu změny č. 65 ÚPnM nedochází k narušení systému sídelní zeleně. Řešené území se nedotýká stávajících ani navržených ploch, které jsou součástí systému sídelní zeleně dle ÚPnM.

   Pro posílení systému zeleně se stanovuje pro navazující územní studii pořízenou podmínka, že v souladu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění *(dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“)* na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení budou vymezeny související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m^2 – blíže viz kapitola e) textové (výrokové) části tohoto OOP.

e) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování

1. Dopravní a technická infrastruktura

   V návrhu změny č. 65 ÚPnM se stanovuje podmínka, že v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována veřejná infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území jejím vybudováním. Pokud územní studie prověří možnost vybudovat veřejnou infrastrukturu v etapách při zajištění bezproblémového fungování její postupné realizace a jejího napojení v rámci výstavby další etapy, je možné v rámci

územní studie rozdělit plochu nového makrobloku 3.1.3.014.z-65 na smysluplné celky, v kterých bude možné realizovat po etapách veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu, tj. jak technickou, tak i dopravní. Další stupně projektové dokumentace a správní rozhodnutí musí být vždy řešeny pro celou navrženou etapu.

- Dopravní infrastruktura:

  Základní koncepce dopravy zůstává v platnosti dle ÚPnM, v širších vazbách je převzata základní dopravní řešení z ÚPnM.

  V návrhu změny č. 65 ÚPnM se stanovují následující podmínky pro zpracování územní studie a další stupně projektové dokumentace:

  - dopravní napojení řešeného území, včetně systému a uličních profilů obslužných komunikací uvnitř tohoto území, musí splňovat všechny požadavky dané platnými právními předpisy, dopravní obslužnost řešeného území musí být řešena ve vazbě na přilehlé okolí s ohledem na skutečnost, že stávající pozemní komunikace v ul. Říční je nevyhovující pro napojení řešeného území z hlediska plnění požadavků ČSN i únosnosti uvedené komunikace,
  - budou respektována všechna bezpečností a případná hluková ochranná pásma dle zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

- Technická infrastruktura

  Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury zůstává v platnosti dle ÚPnM, při respektování Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, schváleného v září 2004, v platném znění, 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 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) OZV přizpůsobeno pokud možno poloze veřejného prostranství.

  V návrhu změny č. 65 ÚPnM se stanovují pro napojení zástavby na veřejnou technickou infrastrukturu následující podmínky:

  - nová výstavba bude napojena na veřejný vodovod a veřejnou oddílnou kanalizaci, odkanalizování jednotlivých staveb v řešeném území změny č. 65 ÚPnM nelze řešit ani přechodně jímkami na vyvážení,
  - podrobnější podmínky pro řešení veřejné infrastruktury budou dány v navazující územní studii s tím, že pro zpracování územní studie a další stupně projektové dokumentace se v návrhu změny č. 65 ÚPnM stanovuje, **že odkanalizování nových objektů bude řešeno napojením na oddílnou kanalizaci, přičemž odkanalizování jednotlivých staveb v řešeném území změny č.65 ÚPnM nelze řešit ani přechodně jímkami na vyvážení a maximální množství srážkových vod bude řešeno přirozeným vsakem do půdy (minimalizace zpevňování ploch nepropustnými materiály).**

2. Občanská vybavenost

   V řešeném území návrhu změny č. 65 ÚPnM se nevymezuje samostatný funkční typ *plocha občanského vybavení* ve smyslu § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3. Veřejné prostranství

   Návrh změny č. 65 ÚPnM nevymezuje samostatně plochy veřejného prostranství.

   V návrhu změny č. 65 ÚPnM se stanovuje následující podmínka pro zpracování územní studie:

   - V souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. budou na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení vymezeny související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m^2, přičemž do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. Při vymezování veřejných prostranství v rámci územní studie bude jejím projektantem přihlédnuto ke skutečnosti, že se nejedná o zastavitelnou plochu vymezenou nově změnou č. 65 ÚPnM s předpokladem naprosto nové parcelace v dosud nezastavěném území, a proto budou, pokud možno, v maximální míře respektovány stávající pozemky soukromých zahrad a přednostně využity stávající veřejné prostory v západní části řešeného území změny č. 65 ÚPnM (části pozemků parc. č. 2502/3 a 2502/16).

f) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

1. Koncepce uspořádání krajiny

   Základní koncepce uspořádání krajiny zůstává zachována v platnosti dle ÚPnM.

   Pro ochranu krajiny v širších vazbách jsou stanoveny podmínky v kapitole c) textové (výrokové) části tohoto OOP.

2. Územní systém ekologické stability

   V řešeném území návrhu změny č. 65 ÚPnM se nenacházejí stávající ani navržené prvky územního systému ekologické stability *(dále jen „ÚSES")*, pouze malá nepatrná část při jihozápadní hranici území je dotčena ochranného pásma nadregionálního biokoridoru NBK 169 Červené blato – K–118, které se stanovuje respektovat.

   Změnou č. 65 ÚPnM se nevymezují nové prvky ÚSES.

3. Prostupnost krajiny

   Prostupnost krajiny není řešením návrhu změny č. 65 ÚPnM nikterak narušena, neboť předmětem řešení je změna způsobu využití v ploše oplocených zahrádek, která je již v platném ÚPnM částečně zastavěným územím a částečně zastavitelnou plochou. Jedná se o krajinný typ „krajina silně urbánního prostředí", s prostupností limitovanou stávající uliční sítí.

4. Ochrana před povodněmi

   Nepatrná část při západní hranici řešeného území je součástí aktivní zóny záplavového území Q_{100} řeky Malše, proto je tato část součástí území řešeného změnou č. 10 ÚPnM ve vazbě na dopad povodní v srpnu 2002, a je zařazena do ***typu 1 – území koryt vodních toků a aktivní zóny***.

   V návrhu změny č. 65 ÚPnM je respektován a převzat režim daný pro tento typ v čl. 87b OZV:
   (1) V území koryt vodních toků a aktivní zóny je nepřípustná jakákoliv trvalá nebo dočasná zástavba. Nepřípustné je skladování volně odplavitelných předmětů a materiálu. Objekty mostů nesmí působit nadměrné povodňové vzdutí hladiny, například aplikací nedemontovatelných plných vysokých zábradlí a protihlukových zábran, nevhodným uspořádáním výše ležících částí mostní konstrukce. V území aktivní zóny budou odstraněny příčné překážky plotů, husté vegetace, zahradního či parkového inventáře, bude odstraňována přebujelá vegetace, odstraňován keřový podrost a stromy s nízkorostoucími větvemi. Výsadba nesmí zhoršit průtokové poměry aktivní zóny.
   (2) Území koryt vodních toků a aktivní zóny je nutno přísně chránit z hlediska stavu průtočnosti a dle možnosti dlouhodobě působit i ve směru zlepšení této průtočnosti odstraňováním zde existujících překážek průtočnosti. Správce vodního toku je, mimo jiné, povinen pečovat o koryta vodních toků, zejména udržovat je ve stavu, který zabezpečuje při odvádění vody z území dostatečnou průtočnost a hloubku vody a přitom se co nejvíce blíží přírodním podmínkám, udržovat břehové porosty na pozemcích koryt vodních toků nebo na pozemcích sousedících s korytem vodního toku tak, aby se nestaly překážkou odtoku vody při povodňových situacích. Zvláštní pozornost je nutno věnovat především mostním objektům a příčným komunikačním náspům. Mostní objekty budou posuzovány i na stav hydraulického přetížení – průtokem v dané lokalitě nejvýše zaznamenaným nad Q_{100} – přičemž objekt musí být i při tomto průtoku stabilní.

5. Rekreace

   Pozemky v řešeném území změny č. 65 ÚPnM jsou v současné době využívané pro individuální rekreaci v zahrádkách s chatkami. Již od r. 2000 se dle ÚPnM území určeno k transformaci (přestavbě) pro bydlení. Řešením změny č. 65 ÚPnM se pouze potvrzuje tato předpokládaná transformace, ovšem při změně podmínek využití změnou funkčního typu ze zahradního bydlení na bydlení individuální v příměstí. Změnou č. 65 ÚPnM se nevymezují samostatně plochy pro rekreaci.

6. Dobývání ložisek nerostných surovin

   V řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin ani poddolovaná území.

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. 65 ÚPnM nadefinován funkční typ v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. je plně převzat funkční typ z ÚPnM a OZV.

1. Předmět změny č. 65 ÚPnM

   Předmětem změny č. 65 ÚPnM je:

   - návrh změny způsobu využití v řešeném území, tj. v podstatné části původního makrobloku 3.1.3.007. (nový makroblok 3.1.3.014.z-65),
   - zachování stávajícího způsobu využití dle ÚPnM u zbývající části původního makrobloku 3.1.3.007. mimo řešené území změny č. 65 ÚPnM a její administrativní přečíslování (nový makroblok 3.1.3.015.z-65).

2. Způsob využití plochy v řešeném území změny č. 65 ÚPnM

   nový makroblok 3.1.3.014.z-65 (vzniklý z části původního makrobloku 3.1.3.007.)

   zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí dle čl. 18 OZV:

   (1) Území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „IN-3“. Obvyklé a přípustné jsou výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující byty a služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru a ostatní stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají, popřípadě mohou mít odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství, popřípadě drobná zařízení řemeslná a výrobní.

   (2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah. Území příměstského bydlení slouží převážně pro bydlení příměstského, popřípadě venkovského charakteru, s méně přísnými požadavky na tvar a charakter obytných objektů. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

   a) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,

   b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

   c) služebny policie.

   (3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení středního rozsahu o celkové podlažní ploše nejvýše 250 m^2. Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zřizovat a provozovat na těchto územích

   a) obchody,

   b) provozovny veřejného stravování,

   c) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality,

   d) jednotlivá zařízení administrativní,

   e) zahradnické provozovny,

   f) nerušící drobné řemeslné provozovny,

   g) ostatní stavby pro bydlení, které mají více než 3 byty,

   h) stavby pro církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti,

   i) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 OZV.

   (4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený 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, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. b),

b) nákupní zařízení,
c) zařízení dopravních služeb a autobazary.

3. Další podmínky pro využívání území řešeného změnou č. 65 ÚPnM

   Další podmínky pro využívání území jsou stanoveny zejména v kapitolách c), e), f) a k) textové (výrokové) části tohoto OOP. Ostatní podmínky zůstávají v platnosti dle ÚPnM a OZV.

4. Administrativní přečíslování zbývající části původního makrobloku mimo řešené území změny č. 65 ÚPnM

   Ve zbývající části původního makrobloku 3.1.3.007. mimo řešené území změny č. 65 ÚPnM zůstává zachován způsob využití dle platného ÚPnM, tj. *zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)***,** přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 65 ÚPnM je tato část makrobloku administrativně přečíslována na nový makroblok 3.1.3.015.z-65.

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 prospěšné stavby
   - V návrhu změny č. 65 ÚPnM jsou převzaty z ÚPnM následující veřejně prospěšné stavby nebo jejich příslušné dotčené části:
     - ***V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice*** dle 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)*** dle čl. 116 bodu 10. OZV,
     - ***K19 – stavba čerpací stanice odpadních vod ČS Nové Hodějovice (lokalita 3.1.3. Za potokem)*** dle čl. 116 bodu 19 OZV,
   - V návrhu změny č. 65 ÚPnM se vymezuje nová veřejně prospěšná stavba:
     - ***K39 - stavba čerpací stanice odpadních vod ČS Nové Hodějovice II (lokalita 3.1.3. Za potokem)***.

   Územní nároky na veřejně prospěšné stavby budou upřesněny v souladu s čl. 176 odst. (1) OZV v navazující územní studii pořízené.

2. Veřejně prospěšná opatření: Nevymezují se.

3. Stavby a opatření k zajištění obrany státu: Nevymezují se.

4. Plochy pro asanaci: Nevymezují se.

i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou navrženy další veřejně prospěšné stavby ani veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

j) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Pro řešené území změny č. 65 ÚPnM nejsou stanovena žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. (6) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění *(dále jen „stavební zákon“)*.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Plocha řešeného území změny č. 65 ÚPnM, tj. 1 nový makroblok 3.1.3.014.z-65, se vymezuje jako plocha, ve které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií pořízenou ve smyslu čl. 180 OZV s podmínkami pro její řešení danými dle požadavků jednotlivých kapitol tohoto návrhu změny č. 65 ÚPnM.

Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, včetně řešení odstavných stání, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,

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).

Plošné a prostorové regulativy budou s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách v územní studii stanoveny v souladu s podmínkami uvedenými v kapitoly c) textové (výrokové) části tohoto OOP a při zohlednění regulativů stanovených v územní studii „U Ostrova“ v katastrálním území Staré Hodějovice. Při řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury budou dodrženy všechny podmínky stanovené v kapitole e) textové (výrokové) části tohoto OOP a dopravní obslužnost řešeného území musí být řešena ve vazbě na přilehlé okolí s ohledem na skutečnost, že stávající pozemní komunikace v ul. Říční je nevyhovující pro napojení řešeného území z hlediska plnění požadavků ČSN i únosnosti uvedené komunikace. Územní nároky na umístění veřejně prospěšných staveb, včetně uvedení seznamu dotčených pozemků, budou v územní studii upřesněny tak, aby byly součástí veřejného prostranství.

Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 10 let po vydání změny č. 26 ÚPnM.

l) Důsledky na jednotlivé složky ÚPnM

1. Textová část – průvodní zpráva: Beze změn.
2. OZV: Beze změn.
3. Příloha č. 1, 2, 3, 4 OZV: V příloze č. 1 OZV je ze seznamu vyjmut makroblok 3.1.3.007. a nově vloženy makrobloky 3.1.3.014.z-65 IN-3, a 3.1.3.015.z-65 BZ. Ostatní přílohy zůstávají beze změn.
4. Grafická část: Změna č. 65 ÚPnM má dopad do výkresů č.:
   - 1.1. Širší vztahy – městotvorné řešení urbanistických vztahů,
   - 2.1. Hlavní výkres funkční regulace území (funkční řešení ploch),
   - grafická část krycího listu lokality 3.1.3. Za Potokem.

m) Údaje o počtu listů změny č. 65 ÚPnM a počtu výkresů k ní připojené grafické části

1. Dokumentace změny č. 65 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů A4 textové části (strany 4 až 10 tohoto OOP).
2. Grafická část změny č. 65 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy:
   - I.1 Výkres základního členění 1:10 000
   - I.2 Hlavní výkres 1:10 000
   - I.3 Veřejně prospěšné stavby 1: 5 000
   - I.4 Krycí list části lokality 3.1.3. Za Potokem 1: 5 000

II. Odůvodnění změny č. 65 ÚPnM

a) Proces pořízení změny č. 65 ÚPnM

1. Řešené území změny č. 65 ÚPnM je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Návrh změny č. 65 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. 65 ÚPnM dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námitky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 65 ÚPnM rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice *(dále jen „ZM“)* svým usnesením č. 131/2011 dne 26. 5. 2011. Navrhovateli na pořízení změny č. 65 ÚPnM byly konkrétní fyzické osoby, kteří jsou vlastníky pozemků v řešeném území změny č. 65 ÚPnM a kteří zároveň hradili 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) dle stavebního zákona návrh zadání změny č. 65 ÚPnM. V návrhu zadání byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování změny č. 65 ÚPnM. Určenou zastupitelkou je na základě usnesení ZM č. 40/VI/2010 Ing. Ivana Popelová primátora města. Zadání bylo schváleno usnesením ZM č. 335/2012 dne 15. 11. 2012.
4. Projektantem změny č. 65 ÚPnM je Ing. arch. Martin Timr, Nerudova 36, České Budějovice, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 263.
5. Návrh změny č. 65 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, v platném znění, (*dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“*), a to v souladu s požadavky schváleného zadání. Společné jednání o návrhu změny č. 65 ÚPnM proběhlo dne 16. 4. 2013. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě bylo třeba před zahájením řízení o změně č. 65 ÚPnM návrh upravit. V rámci zveřejnění návrhu změny č. 65 ÚPnM v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 29. 3. 2013 do 16. 5 2013) nebyla uplatněna žádná připomínka.
6. Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu změny č. 65 ÚPnM a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 16. 5. 2013, bylo doručeno dne 28. 6. 2013 k pořizovateli stanovisko krajského úřadu č.j.: KUJCK 35323/2013/OREG s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad 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. 65 ÚPnM byl před veřejným vystavením upraven dle výsledků společného jednání o návrhu.
7. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 65 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 7. 8. 2013. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 22. 8. 2013 do 30. 9. 2013). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace. Veřejné projednání proběhlo dne 23. 9. 2013.
8. V rámci řízení o změně č. 65 ÚPnM byly uplatněny 2 námitky dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona, nebyla uplatněna žádná připomínka. Pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách a vyzval v souladu s § 53 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanoviska. Stanoviska v řádné lhůtě byla uplatněna 2, ovšem fakticky souhlasná. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění rozhodnutí je součástí odůvodnění tohoto OOP.

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

1. <u>Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky 2008</u>

   Návrh změny č. 65 ÚPnM není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 *(dále jen „PÚR“)*, resp. lze konstatovat, že z PÚR nevyplývají pro změnu č. 65 ÚPnM, vzhledem k znalosti

poměrů v řešeném území i co se týče širších územních vazeb, žádné požadavky. Řešené území změny č. 65 ÚPnM leží dle PÚR uvnitř 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, koridorem konvenční železnice AGC a AGTC C-E 551, které respektuje. Leží uvnitř koridoru konvenční železnice TEN-T ŽD4, který rovněž respektuje a dotýká se jej ochranné pásmo letiště Planá L3, které 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. 65 ÚPnM není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje *(dále jen „ZÚR“).* Pro změnu č. 65 ÚPnM vyplývá ze ZÚR požadavek respektovat ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru NBK 169 Červené blato – K–118, včetně ochranné zóny v širších vztazích. Tento požadavek je v návrhu změny ÚPnM splněn zejména podmínkami stanovenými v kapitolách c), e) a k) textové (výrokové) části tohoto OOP.

   Změna č. 65 ÚPnM není v rozporu se ZÚR ani ve vazbě na další kapitoly výrokové části ZÚR, zejména ve vazbě na:

   - kapitolu a) *Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území* – změna č. 65 ÚPnM přispěje svým řešením k posílení sociální soudržnosti obyvatelstva, neboť umožní lépe respektovat stávající parcelaci a vlastnické vztahy v území při jeho předpokládané přestavbě území zahrádek na obytné území, toto řešení není v rozporu s dalšími články této kapitoly týkajícími se konkurenceschopnosti, prosperity, hospodářského rozvoje a životního prostředí,
   - kapitolu e) *Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje* – tyto stanovené koncepce nejsou dotčeny, podmínky pro ochranu v širších vazbách jsou stanoveny v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP.
   - kapitolu f) *Vymezení cílových charakteristik krajiny* – řešené území změny č. 65 ÚPnM je vzhledem ke svému stávajícímu uspořádání a využívání pro individuální rekreaci oplocených zahrádek s chatkami součástí krajinného typu „krajina silně urbánního prostředí“ a změna způsobu využití z předpokládaného zahradního bydlení dle ÚPnM na individuální bydlení v příměstí nemá vliv na její charakter,
   - kapitolu g) *Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* – řešené území změny č. 65 ÚPnM se těchto staveb a opatření nedotýká.

3. Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

   Změna č. 65 ÚPnM nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, její řešené území se nachází na hranici správního území města, resp. katastrálního území České Budějovice 6, kde na jižní straně sousedí s katastrálním územím obce Staré Hodějovice. V této části katastrálního území je dle změny č. 3 územního plánu obce Staré Hodějovice vymezená zastavitelná plocha pro výstavbu rodinných domů. Pro zástavbu v této ploše byla již pořízena územní studii „U Ostrova“ *(dále jen „ÚS SH“)*, která byla předána k rozhodování v území na Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice dne 10. 12. 2012. Dále se v katastrálním území Staré Hodějovice nacházejí přírodní památka Tůně u Špačků“, lokální biokoridor BK 23 Staré rameno Malše U Špačků pro posílení nadregionálního biokoridoru NRBK 169 a ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru NBK 169 Červené blato – K–118, které velmi malou částí zasahuje do jihozápadního cípku řešeného území změny č. 65 ÚPnM. Pro ochranu těchto přírodních hodnot a zohlednění charakteru zástavby ve Starých Hodějovicích v ploše jižně od řešeného území změny č. 65 ÚPnM dle ÚS SH jsou stanoveny podmínky v kapitolách c), e) a k) textové (výrokové) části tohoto OOP.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh změny č. 65 ÚPnM je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

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. 65 ÚPnM 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. Cílem změny 65 ÚPnM je umožnit vlastníkům pozemků stávajících zahrádek realizaci výstavby rodinných domů na stavebních parcelách, které budou v maximální míře respektovat stávající vlastnické vztahy a hranice pozemků. Původní funkční typ dle ÚPnM *zastavitelné území zahradního bydlení* stanovil minimální velikost stavebních pozemků 1 500 m2. Pozemky, které jsou v současné době využívané pro individuální rekreaci zahrádek s chatkami, mají výměru menší. Proto je změnou č.65 ÚPnM řešena změna způsobu využití řešené plochy na *zastavitelné území s převažujícím charakterem individuálního bydlení v příměstí.*

Podmínky pro změnu využívání území a pro ochranu a rozvoj území jsou stanoveny v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP tak, že jsou v souladu s § 18 odst. (3) stavebního zákona koordinovány veřejné a soukromé zájmy a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Jedná se zejména o podmínky odkanalizování do centrální čistírny odpadních vod, plošná plynofikace, respektování ochranného pásma nadregionálního biokoridoru NBK 169 Červené blato – K – 118 v malé jihozápadní části řešeného území, podmínky pro využití území, povinnost prověření změn v ploše územní studií).

Pro ochranu krajiny v širších vazbách včetně blízké přírodní památky „Tůně u Špačků“ v katastrálním území Staré Hodějovice, jsou stanoveny podmínky v kapitole c) textové (výrokové) části tohoto OOP.

Změna č. 65 ÚPnM není v rozporu s § 18 odst. (4) a (5), neboť plocha nového makrobloku 3.1.3.014.z-65 byla již v ÚPnM částečně zastavěným územím a částečně zastavitelnou plochou. Změnou ÚPnM se nevymezuje nová zastavitelná plocha v dosud nezastavěném území.

Změna č. 65 ÚPnM je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

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

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění. Návrh změny č. 65 ÚPnM vychází z ÚPnM a OZV, používá názvosloví, grafické prostředí a strukturu ÚPnM. Stane se registrovanou součástí ÚPnM jako samostatná příloha a bude uložena společně s ÚPnM. Pro zachování kontinuity s původním ÚPnM je v návrhu změny č. 65 ÚPnM nadefinován způsob využití území v souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. je plně převzat způsob využití z ÚPnM a OZV.

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

Návrh změny č. 65 ÚPnM je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Návrh změny č. 65 ÚPnM pro společné jednání byl zpracován v souladu s požadavky schváleného zadání. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 8 bylo souhlasných. Stanovisko odboru dopravy a silničního hospodářství Magistrátu města České Budějovice bylo nesouhlasné, na základě výsledku dohodovacího jednání dne 28. 5. 2013 tento dotčený orgán svůj souhlas podmínil konkrétními podmínkami pro dopravní obslužnost území, které byly doplněny před zahájením řízení o změně č. 65 ÚPnM do kapitol e) a k) textové části I.1 návrhu. V rámci řízení o změně č. 65 ÚPnM dotčené orgány svá stanoviska neuplatnily. Žádné rozpory nebyly vzneseny.

f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh změny č. 65 ÚPnM je zpracován v souladu se zadáním schváleným ZM dne 15. 11. 2012 usnesením č. 335/2012 a je v souladu s požadavky na řešení dle jednotlivých kapitol zadání. Obsah je v souladu s požadavky kapitoly O. tohoto zadání. Splňuje požadavky na řešení dané v jednotlivých kapitolách zadání.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Po provedení zjišťovacího zřízení podle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, krajský úřad nepožaduje zpracování vlivů změny č. 65 ÚPnM na životní prostředí.

h) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V řešeném území změny č. 65 ÚPnM se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona a krajský úřad v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vydal k návrhu zadání stanovisko, že uvedená změna č. 65 ÚPnM nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000), stávajících zvláště chráněných území ani ochranu dochovaného stavu krajiny.

Z těchto důvodů nebyl v zadání změny č. 65 ÚPnM na základě stanoviska Krajského úřadu – Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, ze dne 25. 7. 2011 č. jednací KUJCK29189/OZZL/2, dán požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Předmětem řešení návrhu změny č. 65 ÚPnM je, jak je již uvedeno v kapitole b) tohoto odůvodnění, změna způsobu využití řešené plochy ze způsobu využití dle ÚPnM *zastavitelné území zahradního bydlení* na *zastavitelné území s převažujícím charakterem individuálního bydlení v příměstí*. Tato změna způsobu využití umožní vlastníkům pozemků stávajících zahrádek realizaci výstavby rodinných domů na stavebních parcelách, které budou v maximální míře respektovat stávající vlastnické vztahy a hranice pozemků. Původní funkční typ stanovil minimální velikost stavebních pozemků 1 500 m^2 a většina pozemků, které jsou v současné době využívané pro individuální rekreaci zahrádek s chatkami, mají výměru menší.

Urbanistická koncepce bude navazovat na urbanistickou koncepci dle ÚPnM v širších vazbách v území se zachovaným charakterem „jižního“ příměstského bydlení s liberálním využitím různých příměstských typů nízkopodlažní, převážně individuální zástavby. Pro ochranu a rozvoj hodnot jsou v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP, zejména v kapitole c), stanoveny podmínky s ohledem na charakter zástavby i krajiny v širších vazbách. Dále je v kapitole k) textové (výrokové) části tohoto OOP stanovena podmínka prověřit změny v území územní studií, která stanoví podrobnější prostorové a objemové regulativy pro zástavbu tak, aby byly zohledněny vazby na navazující krajinu.

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

Změna způsobu využití představuje změnu v podstatné části makrobloku, který je již dle ÚPnM částečně zastavěným územím (resp. současně zastavěným územím) a částečně zastavitelnou plochou (resp. zastavitelným územím), a to pro výstavbu rodinných domů. To znamená, že se nevymezuje nová zastavitelná plocha.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Návrh změny č. 65 ÚPnM nevymezuje nové záměry, plochy a koridory nadmístního významu nad rámec ZÚR.

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

1. <u>Zemědělský půdní fond</u>

   Plocha řešeného území změny č. 65 ÚPnM se nachází dle ÚPnM částečně v zastavěném území (resp. v současně zastavěném území dle ÚPnM) a částečně v zastavitelné ploše (resp. v zastavitelném území dle ÚPnM). To znamená, že změnou č. 65 ÚPnM nejsou nevymezeny nové zastavitelné plochy. Součástí návrhu změny č. 65 ÚPnM proto není vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond *(dále jen „ZPF“)*, neboť se nejedná o nový zábor ZPF nad rámec platného ÚPnM.

2. <u>Dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa</u>

   V řešeném území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkcí lesa a ani nebudou návrhem změny č. 65 ÚPnM dotčeny, proto není součástí této dokumentace vyhodnocení předpokládaných dopadů na tyto pozemky.

m) Vyhodnocení připomínek

1. Vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 65 ÚPnM pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona

   K návrhu změny č. 65 ÚPnM nebyla v rámci společného jednání uplatněna žádná připomínka dle § 50 odst. (2) a (3) stavebního zákona.

2. Vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 65 ÚPnM pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona

   K návrhu změny č. 65 ÚPnM nebyla v rámci veřejného projednání uplatněna žádná připomínka dle § 52 odst. (3) stavebního zákona.

n) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

V rámci řízení o změně č. 65 ÚPnM byly uplatněny dle § 52 odst. (3) stavebního zákona 2 námitky vlastníků dle § 52 odst. (2) stavebního zákona dotčených návrhem řešení.

Námitky uplatnili:

1. **Ing. Veronika Přibylová, K. Lávičky 977/7, 370 07 České Budějovice, doručeno dne 24. 9. 2013**

   Text námitky:
   Věc: Námitka k návrhu změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Potokem II v k.ú. České Budějovice 6
   Jako vlastník pozemku parc. č. 2502/18 v k.ú. České Budějovice 6 uplatňuji v souladu s § 52 stavebního zákona tuto námitku k návrhu změny územního plánu města České Budějovice v lokalitě Za Potokem II v k.ú. České Budějovice 6 (dále jen změna ÚPnM):
   Požaduji do kapitoly, která se týká technické infrastruktury, a to do odrážky, kde je stanovena povinnost vybudovat v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území změny ÚPnM technickou infrastrukturu s tím, že výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území těmito sítěmi, doplnit možnost řešit vybudování technické infrastruktury a napojení jednotlivých objektů v etapách za předpokladu, že toto prokáže a umožní následně územní studie.
   Děkuji předem za kladné vyřízení mé námitky.

   Rozhodnutí:
   Námitce se vyhovuje.

   Odůvodnění:
   Požadavku na „zmírnění“ podmínky realizovat veřejnou technickou infrastrukturu v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v celém řešeném území změny č. 65 ÚPnM tak, aby bylo možně realizovat technickou infrastrukturu postupně v etapách, lze vyhovět, a to s ohledem na povinnost stanovenou v kapitole k) textové (výrokové) části tohoto OOP prověřit změny využití zájmové plochy územní studií pořízenou.
   Pro vyhovění požadavku na etapizaci je nezbytné, aby byla v rámci územní studie rozdělena plocha na smysluplné celky, v kterých bude možné realizovat po etapách veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu, tj. jak technickou, tak i dopravní. Zároveň bude muset být v územní studii prověřeno, že bude možné bezproblémové fungování postupně realizované infrastruktury a její napojení v rámci výstavby další etapy.
   Pro vyhovění námitce byl text v kapitole e) *Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování*, upraven a doplněn takto:
   - Původní podkapitoly 1. *Dopravní infrastruktura* a 2. *Technická infrastruktura* byly sloučeny do jedné podkapitoly s názvem 1. **Dopravní a technická infrastruktura**, do které byl doplněn samostatný odstavec, který se vztahuje k částem týkajících se dopravní a technické infrastruktury, s textem:
     V návrhu změny č. 65 ÚPnM se stanovuje podmínka, že v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována veřejná infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území jejím vybudováním. Pokud územní studie prověří možnost vybudovat veřejnou infrastrukturu v etapách při zajištění bezproblémového fungování její postupné realizace a jejího napojení v rámci výstavby další etapy, je možné v rámci územní studie rozdělit plochu nového makrobloku 3.1.3.014.z-65 na smysluplné celky, v kterých bude možné realizovat po etapách veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu, tj. jak technickou, tak i

dopravní. Další stupně projektové dokumentace a správní rozhodnutí musí být vždy řešeny pro celou navrženou etapu.

- V původní podkapitole 2. *Technická infrastruktura*, resp. po úpravě na základě vyhovění této námitky (viz 1. odrážka) v části podkapitoly 1. *Dopravní a technická infrastruktura*, která se týká technické infrastruktury, byla vypuštěna z podmínek stanovených pro napojení zástavby na veřejnou technickou infrastrukturu první odrážka s textem:
  V předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována technická infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území těmito sítěmi.

2. **p. Stanislav Mareš, Bezdrevská 7, 370 11 České Budějovice, doručeno dne 30. 9. 2013**
   vlastník pozemku parc. č. 2502/2 v k.ú. České Budějovice 6

   Text námitky:
   Po konzultaci s odborníky a dle stavebního zákona podávám tímto připomínku:
   Žádáme, aby projektant zapracoval do Návrhu změny ÚP – Za Potokem II možnost etapizace.
   Odůvodnění: Z důvodu vysokých investic bude prováděno postupně – po etapách.

   Rozhodnutí:
   Námitce se vyhovuje.

   Odůvodnění:
   Požadavku na „zmírnění“ podmínky realizovat veřejnou technickou infrastrukturu v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v celém řešeném území změny č. 65 ÚPnM tak, aby bylo možně realizovat technickou infrastrukturu postupně v etapách, lze vyhovět, a to s ohledem na povinnost stanovenou v kapitole k) textové (výrokové) části tohoto OOP prověřit změny využití zájmové plochy územní studií pořízenou.
   Pro vyhovění požadavku na etapizaci je nezbytné, aby byla v rámci územní studie rozdělena plocha na smysluplné celky, v kterých bude možné realizovat po etapách veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu, tj. jak technickou, tak i dopravní. Zároveň bude muset být v územní studii prověřeno, že bude možné bezproblémové fungování postupně realizované infrastruktury a její napojení v rámci výstavby další etapy.
   Pro vyhovění námitce byl text v kapitole e) *Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování*, upraven a doplněn takto:

   - Původní podkapitoly 1. *Dopravní infrastruktura* a 2. *Technická infrastruktura* byly sloučeny do jedné podkapitoly s názvem 1. **Dopravní a technická infrastruktura**, do které byl doplněn samostatný odstavec, který se vztahuje k částem týkajících se dopravní a technické infrastruktury, s textem:
     V návrhu změny č. 65 ÚPnM se stanovuje podmínka, že v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována veřejná infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území jejím vybudováním. Pokud územní studie prověří možnost vybudovat veřejnou infrastrukturu v etapách při zajištění bezproblémového fungování její postupné realizace a jejího napojení v rámci výstavby další etapy, je možné v rámci územní studie rozdělit plochu nového makrobloku 3.1.3.014.z-65 na smysluplné celky, v kterých bude možné realizovat po etapách veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu, tj. jak technickou, tak i dopravní. Další stupně projektové dokumentace a správní rozhodnutí musí být vždy řešeny pro celou navrženou etapu.
   - V původní podkapitole 2. *Technická infrastruktura*, resp. po úpravě na základě vyhovění této námitky (viz 1. odrážka) v části podkapitoly 1. *Dopravní a technická infrastruktura*, která se týká technické infrastruktury, byla vypuštěna z podmínek stanovených pro napojení zástavby na veřejnou technickou infrastrukturu první odrážka s textem:
     V předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována technická infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území těmito sítěmi.

o) Úprava dokumentace po veřejném projednání

Na základě vyhovění uplatněných námitek bylo nutné dokumentaci návrhu změny č. 65 ÚPnM upravit takto:

Text v kapitole e) *Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování*, byl upraven a

doplněn takto:

1. Původní podkapitoly 1. *Dopravní infrastruktura* a 2. *Technická infrastruktura* byly sloučeny do jedné podkapitoly s názvem 1. **Dopravní a technická infrastruktura**, do které byl doplněn samostatný odstavec, který se vztahuje k částem týkajících se dopravní a technické infrastruktury, s textem:

   V návrhu změny č. 65 ÚPnM se stanovuje podmínka, že v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována veřejná infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území jejím vybudováním. Pokud územní studie prověří možnost vybudovat veřejnou infrastrukturu v etapách při zajištění bezproblémového fungování její postupné realizace a jejího napojení v rámci výstavby další etapy, je možné v rámci územní studie rozdělit plochu nového makrobloku 3.1.3.014.z-65 na smysluplné celky, v kterých bude možné realizovat po etapách veškerou potřebnou veřejnou infrastrukturu, tj. jak technickou, tak i dopravní. Další stupně projektové dokumentace a správní rozhodnutí musí být vždy řešeny pro celou navrženou etapu.

2. V původní podkapitole 2. *Technická infrastruktura*, resp. po úpravě (viz bod 1. této kapitoly) v části podkapitoly 1. *Dopravní a technická infrastruktura*, která se týká technické infrastruktury, byla vypuštěna z podmínek stanovených pro napojení zástavby na veřejnou technickou infrastrukturu první odrážka s textem:

   V předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území musí být vybudována technická infrastruktura, výstavba jednotlivých objektů nesmí být zahájena před vybavením území těmito sítěmi.

Dále bylo doplněno do názvu a všude v textové a grafické části „**č. 65**“ ÚPnM, do odůvodnění byly doplněny kapitola a) *Proces pořízení změny č. 65 ÚPnM*, kapitola l) *Vyhodnocení připomínek,* kapitola m) *Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí* a tato kapitola n) *Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek*, které zpracoval pořizovatel.

p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 65 ÚPnM a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č. 65 ÚPnM obsahuje v originálním vyhotovení 7 listů A4 textové části (strany 11 až 17 tohoto OOP).

2. Grafická část odůvodnění změny č. 65 ÚPnM je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy:

   - II.1 Koordinační výkres 1:10 000
   - II.2 Výkres širších vztahů 1:20 000

   Vzhledem k tomu, že návrhem změny č. 65 ÚPnM nedochází k novému záboru ZPF nad rámec původního ÚPnM, není součástí grafické části návrhu změny č. 65 ÚPnM výkres ZPF.

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

UPOZORNĚNÍ:
Změna č. 65 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. 65 ÚPnM a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách města České Budějovice http://www.c-budejovice.cz .

……	……
Mgr. Juraj Thoma	Ing. Miroslav Joch
primátor města v.r.	1. náměstek primátora v.r.